

## **ORDENANZA MUNICIPAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

### **TÍTULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Art. 1º.- Objeto.**

1.- Constituye el objeto de la presente Ordenanza, como complemento o desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Pilar de la Horadada, la regulación de aspectos de las Actuaciones o instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución.

2.- Las prescripciones de esta Ordenanza se aplicarán con sujeción al principio de jerarquía normativa, respetando los preceptos legales o reglamentarios de superior rango actualmente vigente, o que se dicten con posterioridad modificándolos o sustituyéndolos o que contengan preceptos de derecho necesarios.

#### **Art. 2º. Ámbito de aplicación.**

La presente Ordenanza es de aplicación en la totalidad del término municipal de Pilar de la Horadada.

#### **Art. 3º. Interpretación.**

La interpretación de esta Ordenanza corresponde al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada, sin perjuicio de otras competencias legales, y se realizará de conformidad con las reglas establecidas en el art. 3 del Código Civil.

#### **Art. 4º. Sujetos de la actividad urbanística.**

1.- La actividad urbanística regulada en la presente Ordenanza es una función pública, ostentando el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada la competencia de desarrollo y ejecución del Plan General mediante la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como de los Planes y proyectos que se detallan en esta ordenanza y normas aplicables, sin perjuicio de la actuación de otras Administraciones Públicas de acuerdo a la Ley y en la esfera de sus respectivas competencias urbanísticas y en coordinación con las atribuidas para la gestión de otros intereses públicos específicos que afecten al territorio y al régimen de utilización del suelo.

2.- El desarrollo de la actividad urbanística por parte de las Administraciones Públicas se llevará a cabo en cualesquiera de las formas autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante, salvo previsión específica de la normativa legal urbanística.

3.- Los particulares (individual o colectivamente), que pueden ser o no propietarios o titulares de derechos sobre bienes inmuebles, podrán redactar, promover y colaborar en la formulación de los instrumentos, de planeamiento o gestión, precisos para el desarrollo del Plan General e intervenir en la gestión o ejecución de la actividad

urbanística en los casos y términos previstos por la legislación vigente y desarrollados en la presente Ordenanza.

## **TÍTULO I.- PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.**

### **CAPÍTULO I.- Procedimiento y contenido.**

#### **Art. 5º. Iniciación del procedimiento a iniciativa de un particular.**

1.- Toda persona, sea o no propietaria del terreno, puede solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica del Programa en los términos del art. 45.1 de la LRAU. El Alcalde resolverá en los términos del artículo 45.2 de la LRAU.

2.- El interesado podrá optar por someter a información pública el proyecto por sus propios medios conforme a lo previsto en el art. 48 de la LRAU. En este caso, será imprescindible que el promotor de la alternativa técnica requiera expresamente al Notario para que acredite ante el Ayuntamiento el cumplimiento de lo previsto en el apartado 1.C) del citado artículo 48, en un plazo máximo de cinco días a contar desde el día siguiente a la finalización de la información pública. Igualmente, la propuesta podrá ser objeto de desestimación razonada y expresa por el Pleno del Ayuntamiento.

3.- El Ayuntamiento deberá realizar las actuaciones mencionadas en los números anteriores en el plazo de un mes.

#### **Art. 6º. Información pública y simultánea competencia entre iniciativas.**

1.- El Ayuntamiento puede someter a información pública, en la forma prevista en el art. 46 LRAU propuestas de Programas, elaboradas de oficio o presentadas por un particular, con la documentación expresada en el art. 45.1 LRAU debidamente formalizada. El aviso previsto en el artículo 46.3 de la LRAU se remitirá también a los titulares registrales de los que, en ese momento, se tenga constancia.

2.- El edicto de información pública debe advertir expresamente de la posibilidad de formular alternativas técnicas, durante veinte días, y proposiciones jurídico-económicas, durante los cinco días siguientes al vencimiento del plazo anterior, que se vengán a añadir a la primitiva documentación expuesta en el momento de iniciar la información pública y que todas ellas podrán ser consultadas en el Ayuntamiento y ser objeto de alegación durante el período de veinte días.

#### **Art. 7º. Omisión del aviso a titulares catastrales.**

Si antes de la aprobación definitiva se observara la omisión del trámite de aviso (realizado con acuse de recibo o a través de la publicación en el B.O.P, de no resultar positivo el anterior) respecto a algún titular catastral, se subsanará otorgándole a éste audiencia por diez días. Si la omisión fuera generalizada (más de tres distintos titulares

y fincas catastrales) procederá retrotraer las actuaciones al inicio de la información pública.

**Art. 8º. Publicidad continuada de las actuaciones.**

1.- Durante todo el procedimiento pueden ser objeto de pública consulta, en el Ayuntamiento, las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando ante éste. Se podrán presentar alternativas técnicas y alegaciones durante veinte días contados desde la última publicación del edicto.

2.- El Ayuntamiento facilitará acceso a dicha documentación a cualquier interesado que desee consultarla.

3.- En el caso de presentación de otras alternativas técnicas, se remitirá aviso de ello a quienes, en ese momento, hubiesen comparecido en el expediente y a los titulares catastrales y registrales que se conozcan, comunicándoles la prórroga a que se refiere el artículo siguiente.

**Art. 9º. Prórroga de la información pública.**

1.- El plazo de información pública, para presentación de alternativas técnicas y alegaciones a ellas, se prorrogará por veinte días adicionales, es decir, hasta completar 40 días hábiles contados desde la fecha de publicación del edicto o anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat en uno de estos casos:

- A) Cuando habiéndose convocado la información pública por el Ayuntamiento (de oficio o a instancia de parte) dentro del plazo inicial de 20 días, otro interesado presente su propia alternativa técnica, mediante notaría, en aplicación del artículo 48 de la LRAU.
- B) Cuando habiéndose convocado la información pública por el Ayuntamiento (de oficio o a instancia de parte) o mediante notaría, dentro del plazo inicial de 20 días, otro interesado presente directamente alternativa técnica distinta ante el Ayuntamiento.
- C) Cuando habiéndose convocado la información pública por un interesado, mediante notaría, otro interesado presente su propia alternativa técnica, realizando las actuaciones previstas en el artículo 48 de la LRAU.
- D) Cuando habiéndose convocado la información pública, ya sea mediante notaría o por el Ayuntamiento, un interesado, dentro de los diez primeros días de ella, solicite la prórroga para formalizar alternativa técnica sustancialmente distinta y acompañe su solicitud de una fianza, en la forma prevista en la legislación de la contratación administrativa, del 2% del presupuesto total de las obras contemplado en la alternativa técnica ya presentada (en su defecto, de la estimación de las mismas obras efectuada por técnico municipal) para garantizar que efectivamente, presentará su alternativa técnica del plazo de cuarenta días contados desde la última publicación del edicto o anuncio de información pública. Si no se presentara alternativa técnica sustancialmente distinta dentro de dicho plazo, perderá la fianza prestada a favor del Ayuntamiento.

2.- En cualquier supuesto que se dé, sólo será necesaria la publicación y convocatoria de una única información pública. Sometida a información pública (mediante publicación de anuncio en un diario y el DOGV) una primera alternativa técnica, las demás alternativas técnicas que pudieran, en su caso, presentarse se integrarán en el procedimiento iniciado, sin necesidad de nuevos periodos de información pública. Si a pesar de ser sometida a información pública una alternativa técnica o de iniciar su trámite, algún interesado publicase mediante notaría una alternativa técnica de Programa distinta, esta segunda quedará integrada en la tramitación primera y sólo surtirá efectos la publicación efectuada en virtud del trámite iniciado en primer lugar.

3.- No habrá lugar a prórroga cuando las alternativas técnicas no sean sustancialmente distintas entre ellas, teniendo entonces el carácter de alternativa técnica original la que se hubiese presentado antes en el Registro de Entrada municipal, ya sea directamente o a través de notaría.

**Art. 10º. Características de la prórroga: automatismo e improcedencia de segundas prórrogas.**

1.- La prórroga se producirá por la mera concurrencia de los supuestos descritos en el artículo anterior, sin necesidad de resolución que la otorgue y sin solución de continuidad en el tiempo entre los primeros veinte días de información pública y los subsiguientes veinte más que dicha prórroga habilite.

2.- No procederá reiterar en segunda prórroga el plazo de presentación de alternativas, ni aunque los interesados lo soliciten en los segundos veinte días del período para hacerlo.

3.- La prórroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el tablón de Anuncios del Ayuntamiento y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente.

4.- Las alternativas técnicas en competencia presentadas durante el período de prórroga podrán ser objeto de consulta pública y alegación desde el momento en que se presenten hasta diez días después de la fecha de apertura de plicas.

**Art. 11º. Plazo para la presentación de proposiciones jurídico-económicas.**

1.- Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán por los particulares, en plica cerrada, ante el Ayuntamiento. El plazo para presentarlas será:

- A) Si no ha habido prórroga de la información pública: entre los días veintiuno a veinticinco, ambos inclusive, contados desde la publicación del edicto o anuncio de información pública en el Diario Oficial de la Generalitat.
- B) Si hubiera habido prórroga y todas las alternativas técnicas se hubiesen presentado dentro del primer plazo de veinte días: entre los días cuarenta y uno a cuarenta y cinco, ambos inclusive, contados desde la publicación del edicto o anuncio de información pública en el Diario Oficial de la Generalitat.

C) Si hubiera habido prórroga y se presentaren alternativas técnicas durante la misma: entre los días cuarenta y uno y cincuenta y cinco, ambos inclusive, contados desde la última publicación del edicto.

2.- Las plicas presentadas prematuramente se devolverán a quien las presentó para darle oportunidad de hacerlo dentro del plazo.

**Art. 12º. Contenido de las proposiciones jurídico-económicas.**

Las proposiciones jurídico-económicas contendrán, además de los aspectos exigibles legalmente y los que el proponente estime convenientes, los siguientes:

1.- Programa de ejecución de las obras de urbanización, detallando las fases, las áreas y orden de actuación y las inversiones que conllevan.

2.- Cuando los propietarios retribuyan en metálico al urbanizador incluirán, en relación al nº 1 anterior, un calendario y memoria para el cobro de las cuotas de urbanización, respetando en todo caso el art. 72 de la LRAU.

El Urbanizador podrá anticipar la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Programa de ejecución presentado, corrigiendo el calendario y memoria para el cobro de las cuotas de urbanización, previa aprobación municipal, con audiencia de los interesados. Si el Urbanizador renunciase a modificar el mencionado calendario, el anticipo de las obras de urbanización no precisará aprobación municipal, bastando la mera comunicación al Ayuntamiento.

3.- Condiciones que deben cumplirse en su relación con terceros propietarios del ámbito de actuación, para no oponerse a la parcelación y a la edificación de sus parcelas, y en consecuencia a la posibilidad de la ejecución simultánea o previa de la urbanización respecto de la edificación de las mismas.

4.- Para que el Urbanizador pueda exigir el incremento previsto por el artículo 71.3 de la LRAU deberá incluirlo expresamente en su proposición jurídico económica, con detalle expreso de las cuantías que corresponderían a cada uno de los propietarios afectados. Sin la constancia expresa de estos datos se entenderá que no existe variación de cantidades a abonar al Urbanizador por motivo de la modalidad de pago elegida.

**Art. 13º. Proposiciones jurídico-económicas elaboradas de oficio por la Administración.**

Cuando la proposición jurídico-económica sea elaborada de oficio por la Administración, se someterá a información pública junto a la correspondiente alternativa técnica, tanto si ha sido elaborada por la gestión directa del programa, como si se persigue la concurrencia de proposiciones particulares complementarias sobre bases económicas sugeridas de oficio.

La presentación de plicas cerradas sólo es pertinente a cargo de los particulares que interesen ser adjudicatarios del Programa.

**Art. 14º. Apertura de plicas.**

1.- El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del plazo para presentarlas, en la Secretaría del Ayuntamiento.

2.- No obstante, cuando la exposición al público se hubiera convocado en la forma prevista en el art. 48 de la LRAU, se procederá a la apertura de plicas al siguiente día hábil en que se acredite ante el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado C) del número 1, de dicho precepto legal.

El plazo máximo para acreditar lo anterior será de cinco días, contados a partir del siguiente día al que finalice el periodo de información pública.

3.- Del desarrollo y resultado del acto de apertura se levantará acta, bajo fe pública del Secretario de la Corporación y ante dos testigos. Si por cualquier causa no se hubiera podido realizar en dicha fecha, se pospondrá al inmediato día hábil siguiente.

**Art. 15º. Actuaciones posteriores a la apertura de plicas.**

1.- Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

2.- Concluida esta última información pública el Ayuntamiento deberá resolver el procedimiento en el plazo de cuarenta días. No obstante el plazo se podrá prorrogar a fin de dar plazo común por diez días de audiencia a los interesados, cuando ello sea preciso para completar insuficiencias documentales o procedimentales subsanables, o para que formulen alegaciones si se estima conveniente.

3.- En ningún caso se podrá dilatar el plazo de resolución con trámites propios del procedimiento de contratación administrativa y ajenos al procedimiento específico de programación regulado en los preceptos anteriores y en los art. 44 y siguientes de la LRAU.

**Art. 16º. Concepto de alternativa técnica sustancialmente distinta y de alternativa en competencia.**

1.- Se considera que una alternativa técnica es sustancialmente distinta respecto a otra cuando entre ambas existan diferencias relevantes en el ámbito territorial propuesto (habiendo entre ellas sólo coincidencia parcial), o bien, existan diferencias en el modelo de ordenación propuesto, desprendiéndose una clara disparidad de propuestas de planeamiento y no una mera variación puntual sobre una propuesta básica común.

Sin perjuicio de otros criterios ajustados a las peculiaridades de cada caso, se considerarán sustancialmente distintas dos alternativas técnicas cuando contengan propuestas de planeamiento que difieran en la calificación del suelo y su edificabilidad

o uso pormenorizado de forma significativa o cuando difieran en lo relativo a la ejecución o implantación de obras de la Red Dotacional que condicionen decisivamente el coste de la urbanización.

2.- Se considera que dos alternativas técnicas entran en competencia cuando inciden sobre un mismo ámbito territorial, aunque sólo sea en parte.

3.- No tendrán la consideración de alternativas técnicas distintas las que difieran únicamente en aspectos puntuales de las obras de urbanización.

4.- Cuando la alternativa técnica se acompañe de anteproyecto de urbanización, éste deberá contener la información precisa para hacer efectiva la posible concurrencia pública, siendo necesaria la inclusión de mediciones y calidades, aunque no se incluyan precios descompuestos, para que así las ofertas sean sobre unas mismas obras, sin perjuicio de las mejoras que puedan introducir las proposiciones jurídico económicas.

5.- Cuando una alternativa técnica incluya varias unidades de ejecución se entenderá, salvo mención expresa, que los costes de urbanización totales serán repartidos, en un solo proyecto de reparcelación, entre todos los terrenos incluidos en el Programa, de forma proporcional a los aprovechamientos atribuidos. En caso de mantener independientes las unidades de ejecución, no podrá vincularse la adjudicación de todas las unidades por el mero hecho de programarse conjuntamente, pudiendo elegir el Ayuntamiento, de forma independiente, la proposición que para cada unidad sea más ventajosa, sin perjuicio de quien sea el proponente. Tendrán la consideración de alternativas técnicas distintas las que planteen los dos supuestos de reparto de los costes de urbanización que han sido citados en este apartado.

## **CAPÍTULO II.- Adjudicación y aprobación.**

### **Art. 17º. Aprobación y adjudicación.**

Concluidas las anteriores actuaciones el Ayuntamiento-Pleno puede aprobar un Programa definiendo sus contenidos por elección de una alternativa técnica y una proposición entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas, así como adjudicar, motivadamente la ejecución del Programa aprobado.

### **Art. 18º. Criterios de adjudicación: principios generales.**

1.- Toda decisión pública sobre la programación relativa a la modalidad de gestión, a la elección del urbanizador, a la oportunidad misma de la Programación, así como a la elección de la alternativa y la proposición más adecuadas, se regirá por los principios y criterios del art. 47.2 y 3 de la LRAU.

2.- Además se considerará la aportación a la ordenación urbanística del ámbito territorial y de su entorno que sea más favorable a las necesidades de la población, al interés general y a los fines de la política urbanística.

**Art. 19º. Prelación de iniciativas.**

1.- Valorados todos los factores expresados en el artículo anterior, el Ayuntamiento escogerá una alternativa técnica entre las presentadas y la aprobará en sus propios términos o con modificaciones no sustanciales, definiendo, en lo básico, las obras de urbanización a realizar. La elección de urbanizador podrá recaer entre quienes hubieran presentado proposición jurídico-económica para desarrollar esa alternativa técnica, ya en sus propios términos o con alguna variante no sustancial.

2.- Si sólo hubiera una proposición jurídico-económica subsumible en dicha alternativa técnica el proponente será el seleccionado, aunque, por causa de interés público, se podrán aprobar correcciones respecto a dicha proposición.

3.- Si hubiera varias proposiciones subsumibles en la alternativa escogida y definida, la elección de urbanizador se suscribirá entre sus proponentes con exclusión de los demás. Entre los candidatos así determinados se optará por quien ofrezca:

- A) Un menor plazo de ejecución.
- B) Una mayor garantía de cumplir, hipotecaria o financiera (o se someta a mayor penalizaciones por incumplimiento y las garantice).
- C) Para unas mismas o similares obras pida una retribución más moderada.

4.- El acuerdo selectivo se razonará con referencia expresa a cada uno de los tres motivos del número anterior, teniendo en cuenta que:

- A) Cuando las diferencias en alguno de los tres conceptos sean manifiestamente irrelevantes por su escasa cuantía, no se tomarán en consideración al seleccionar, pero se le podrán imponer al seleccionado las mejores condiciones marginales ofertadas por el no seleccionado para igual o similar alternativa técnica.
- B) Podrán haber diferencias trascendentales en alguno de los aspectos que, razonadamente, se estimen dirimentes de la selección o de la exclusión de quien los propone.
- C) Una menor retribución, unida al ofrecimiento de la posibilidad de elegir la modalidad de pago y la inclusión de mejoras palpables es un síntoma de mayor rigor en la propuesta del Urbanizador susceptible de ponderación ventajosa.

5.- Las mayores posibilidades de colaboración de los propietarios podrán ser valoradas, como criterio subsidiario en relación con los expresados en los números anteriores, en estos términos:

- A) Como complemento del criterio de garantía: Cuando los propietarios avalen un proposición ofreciendo constituir afección real sobre sus fincas en garantía de que el Urbanizador cuya selección apoyan cumplirá sus compromisos y de que ellos responderán con el valor de sus fincas en caso de incumplimiento.
- B) Como complemento del criterio de plazo: Cuando los propietarios apoyen la oferta que proponga urbanizar en menor plazo e inusualmente breve, haciendo oferta formal de reparcelación voluntaria para facilitar la mayor prontitud en su desarrollo.
- C) Como complemento del criterio de retribución: Cuando unos propietarios se postulen como urbanizadores aceptando menor retribución, por cuenta de los demás, que la que estos últimos o un tercero reclamen por cuenta de ellos.

- D) Como criterio subsidiario en defecto de otro: Cuando en sustancial paridad de condiciones de plazo, garantía y retribución, una propuesta sea apoyada por un número mayor de propietarios que las demás y, a la igualdad de número, por quienes ostenten la propiedad de inmuebles (entre los afectados) de mayor valor inicial.

**Art. 20º. Correcciones sobre la propuesta seleccionada.**

1.- A partir de la propuesta elegida conforme a las reglas del artículo anterior, el Ayuntamiento puede acordar aprobarla con correcciones o modificaciones que sean de interés público y sin que ello pueda nunca suponer alargar el plazo, minorar la garantía o aumentar la retribución ofertada por el seleccionado.

2.- En concreto, se corregirán los extremos que contradigan las determinaciones siguientes:

- a) Los honorarios profesionales no serán superiores a los previstos en las tarifas colegiales.
- b) En concepto de honorarios técnicos sólo podrán incluirse aquellos relativos a la redacción de los documentos necesarios para la ejecución del Programa. Se excluirán de dicho concepto los asesoramientos y similares que quedarán encuadrados, en su caso, como gastos de gestión empresarial.
- c) El beneficio y los gastos de gestión empresarial del urbanizador se fijarán mediante un porcentaje sobre el presupuesto de las obras de urbanización. Dicho porcentaje no superará el 15%.
- d) No se admitirán costes en concepto de gastos financieros.
- e) En los casos que corresponda deberá preverse el reintegro de costes eléctricos previsto por el artículo 67.1.A) de la LRAU.
- f) Se contemplarán todas las garantías legalmente exigibles, incluidas las previstas por el artículo 66.3 de la LRAU.
- g) La aplicación del IVA se realizará de conformidad con la regulación vigente del impuesto.
- h) El pago en terrenos no podrá imponerse al Ayuntamiento si éste no está conforme con el porcentaje de intercambio previsto en el Programa.

3.- En el acuerdo de adjudicación, de conformidad con lo previsto por los artículos 29.13, 45.2 y 67.4 de la LRAU, podrá el Ayuntamiento exigir al Urbanizador la pública concurrencia para la selección de contratista adjudicatario de la ejecución del Proyecto de Urbanización.

4.- En cualquier caso, si la Administración discrepara de las mediciones o precios previstos podrá acudir, en cualquier momento de la tramitación y con suspensión del plazo para resolver, previo a la liquidación definitiva, a la peritación independiente regulada en el artículo 67.4 de la LRAU. Los honorarios se aplicarán conforme a lo previsto en el mismo artículo.

**Art. 21º. Régimen de Adjudicación preferente.**

1.- El régimen de adjudicación preferente tiene por objeto fomentar la elaboración de iniciativas de Programa por los particulares e incentivar su inmediata ejecución, de conformidad con el art. 50 de la LRAU.

2.- Junto a los supuestos previstos en el art. 50 de la LRAU, tampoco procederá la adjudicación preferente, en el caso de Plan Parcial de mejora que pretenda la reclasificación de suelo no urbanizable para parte sustancial del ámbito ordenado.

**Art. 22º. Adjudicación conexa o condicionada.**

La adjudicación conexa o condicionada se regula por lo previsto en el art. 51 de la LRAU.

**Art. 23º. Subrogación.**

Quien formule la alternativa técnica original que sirva de base para la aprobación del programa puede subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido en los términos previstos en el art. 47.5 de la LRAU.

En este supuesto, el urbanizador subrogado no podrá hacer uso de la cesión de la condición de urbanizador.

**Art. 24º. Resarcimiento de gastos a favor del proponente de alternativa técnica original.**

Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios a favor de quien los realizó y aportó.

**Art. 25º. Formalización de la adjudicación.**

1.- El adjudicatario debe suscribir los compromisos y asumir las obligaciones, formalizando el Convenio urbanístico, y prestar las garantías correspondientes. No obstante, puede renunciar a la adjudicación si esta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías prestadas para asegurar la prórroga del período de información pública de 20 a 40 días y la selección de un nuevo y distinto adjudicatario.

2.- La formalización y cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior, deberá llevarse a cabo en los plazos concedidos por el Ayuntamiento o en su defecto en el plazo de 20 días desde la notificación del acuerdo. En el supuesto de incumplimiento de los plazos otorgados por causa injustificada imputable al adjudicatario, permite al Ayuntamiento resolver la adjudicación efectuada.

**Art. 26º. Traslado del Programa a la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.**

1.- Aprobado el Programa por el Municipio y aceptada la adjudicación, se dará traslado de él a la Consellería competente en Urbanismo.

2.- Si el Programa o los Planes a cuyo desarrollo se refiera necesitan Cédula de Urbanización, la aprobación municipal de los mismos se entenderán provisionales y no legitimarán la ejecución de la Actuación hasta la expedición de la Cédula y/o, en su caso, hasta la aprobación definitiva del Plan o Programa correspondiente.

**Art. 27º. Silencio administrativo municipal.**

1.- El plazo para que el Ayuntamiento-Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un programa es de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

2.- Cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles, y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Ayuntamiento para que proceda directamente a:

- A) Remitir a la Consellería de Obras Públicas el documento para su aprobación definitiva si es a dicho órgano a quien le compete otorgarla, considerándolo provisionalmente adjudicado en su favor; o bien:
- B) Considerar el Programa definitivamente aprobado y adjudicado en su favor y que proceda a: admitirle las garantías que corresponde prestar, a remitirlo para su constancia al registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico y, acto seguido, a publicar la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

**CAPÍTULO III.- Obligaciones del urbanizador y propietarios.**

**Art. 28º. Obligaciones generales.**

Son todas las que se derivan de la LRAU

**Art. 29º. Garantías de la programación.**

1.- El adjudicatario urbanizador para asegurar el cumplimiento de las previsiones del programa deberá constituir garantía por el importe del veinte por cien del coste de la obra civil de urbanización precisa (oferta realizada, incluidos gastos generales, beneficio industrial e IVA), mediante garantía financiera y/o real, si bien hasta el 7% será, inexcusablemente, mediante aval o fianza.

2.- El incumplimiento de las condiciones de adjudicación del Programa (compromiso de ejecución de las obras, demora en los plazos previstos para la gestión y ejecución de las obras por causas imputables al urbanizador, falta de constitución de otras garantías, etc.) dará lugar a las medidas contempladas en el artículo 29.10 de la LRAU y a la pérdida parcial o total de la garantía constituida en favor del Ayuntamiento. La caducidad de la adjudicación comportará la pérdida total de la garantía.

3.- Además deberán prestarse las garantías a que hace referencia el artículo 66.3 de la LRAU (para las que se puede contar con la parte no correspondiente al porcentaje exigido por el artículo 29.8 de la LRAU) y las que fuesen precisas para garantizar la simultaneidad de las obras de edificación con las de urbanización.

**Art. 30º. Relaciones entre Urbanizador y Ayuntamiento.**

1.- Con el fin de garantizar el ejercicio efectivo de los derechos de los propietarios expresados en el artículo 67.7 de la LRAU y, en particular, el de recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes que hayan de asumir, el Urbanizador debe obligarse frente al Ayuntamiento, en cuanto Administración tutelante de la Actuación, a presentar, cuando se le requiera de oficio o a instancia de parte interesada, la siguiente documentación:

- Antes del inicio de las obras deberá entregar una copia del contrato de obras que haya suscrito con la empresa seleccionada para su ejecución.
- Trimestralmente, habrá de justificar los gastos habidos por cualquier concepto, siempre que sean repercutibles en los propietarios, estando los justificantes, correctamente presentados y documentados en forma fehaciente, a disposición de los propietarios en las oficinas municipales, para que, en cualquier momento, puedan consultarlos y, en su caso, hacer uso del derecho a discrepar que les otorga el artículo 67.4 de la LRAU.
- Sin perjuicio de lo anterior, el urbanizador elaborará un resumen de la totalidad de gastos con el fin de remitirlo desde el Ayuntamiento, a todos y cada uno de los propietarios.
- Finalizada la obra y antes de su recepción por el Ayuntamiento, o simultáneamente, se tramitará la cuenta de liquidación definitiva. Si existiesen diferencias en más (por motivo de retasaciones legalmente posibles) o en menos (por menor coste del previsto) con el presupuesto o liquidación provisional, se saldarán mediante compensaciones en metálico.

2.- Además, el Urbanizador remitirá factura a cada uno de los propietarios por cada pago de cuotas efectuado.

3.- El Urbanizador asumirá la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento, en los términos señalados por el artículo 79 de la LRAU.

4.- Las condiciones para el otorgamiento de licencias serán las previstas en el artículo 73 de la LRAU.

5.- Las garantías previstas en el artículo 29.1 de esta Ordenanza serán devueltas una vez recibidas definitivamente las obras y, en caso de existir recursos pendientes,

resueltos los mismos, salvo que, en este último supuesto, se garantice el cumplimiento de su resultado de forma suficiente. No se admitirán cancelaciones parciales de las citadas garantías.

#### **CAPÍTULO IV.- Penalizaciones.**

##### **Art. 31º. Penalizaciones y sanciones.**

En defecto de previsión expresa del Programa o de estas ordenanzas, serán de aplicación las medidas de penalización y sanciones establecidas por la legislación de contratación pública.

#### **CAPÍTULO V.- Actuaciones en Suelo urbano.**

##### **Art. 32º. Programas en suelo urbano.**

1.- Se diferencian tres tipos de Programas en suelo urbano:

- a) De iniciativa pública para ejecución de obras de urbanización como Actuación Integrada(art. 33.7 LRAU) o como Actuación Aislada (art. 34 LRAU).
- b) De Actuación Aislada para edificación de parcela y urbanización simultánea.
- c) De desarrollo de Unidades de Ejecución en suelo urbano.

Lo anterior, sin perjuicio de la posible inclusión de terrenos urbanos en programas de actuación integrada, en los términos previstos por la LRAU y el Plan General.

2.- Las Actuaciones Aisladas pueden desarrollarse sin pública competencia cuando exista acuerdo de los titulares de la totalidad de los terrenos y se hagan efectivas las obligaciones derivadas de la legislación y planeamiento vigentes. Cuando no exista acuerdo de la totalidad de los propietarios se desarrollarán a través de Programa que incluirá la reparcelación forzosa, junto a los demás contenidos exigibles. En el caso de tener que ejecutar obras de urbanización que superen el ámbito propio de la actuación, se delimitarán los terrenos beneficiados para poder resarcir los costes mediante el canon de urbanización.

3.- Las Unidades de Ejecución en suelo urbano se desarrollarán a través de Programa de gestión directa o indirecta.

Cuando la totalidad de la propiedad formalice reparcelación voluntaria y asegure la ejecución de la urbanización, podrá abreviarse el procedimiento mediante acuerdo municipal de aprobación simultánea de todos los documentos necesarios e información pública de los mismos, deviniendo en definitiva la aprobación, si durante la información pública no se presentaran alegaciones, alternativas técnicas o proposiciones jurídico económicas.

4.- Los Programas de Actuaciones Aisladas se tramitarán conjuntamente con el correspondiente proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización, en su caso. Su contenido se referirá a los aspectos de los programas de actuaciones integradas que le sean de aplicación y a la justificación de lo establecido en el artículo 74 de la LRAU.

**Art. 33º. Inclusión en Unidades de suelo urbano.**

1.- Será lícito que, en la fase de ejecución del planeamiento, se incluyan en Unidades de Ejecución terrenos urbanos que, aún siendo técnica y objetivamente susceptibles de Actuación Aislada, resulte oportuno someter a Actuación Integrada para acelerar su urbanización, a fin de no demorar o entorpecer la ejecución de Unidades u obras públicas cercanas a ellos; para conseguir la atribución de aprovechamientos urbanísticos en los términos previstos por el Plan General; o para posibilitar la cesión voluntaria o forzosa de terrenos dotacionales.

2.- La inclusión de Unidades de terrenos urbanos motivada por estas razones de oportunidad coyuntural no altera el aprovechamiento subjetivo de sus propietarios, aún cuando el aprovechamiento tipo del correspondiente terreno urbano estuviera determinado por aplicación del art. 63 de la LRAU.

Así se procederá siempre que razones de interés público sobrevenidas aconsejen anticipar la ejecución de la obra pública de urbanización que transforme las parcelas en solares, sin esperar el paulatino desarrollo de las Actuaciones Aisladas, aún cuando éstas sean técnicamente viables y adecuadas y pese a que, en principio, las hubiera permitido el Plan al clasificar los terrenos como suelo urbano.

3.- No es de aplicación lo dispuesto en el número anterior cuando, habida cuenta de la ordenación aplicable y la dimensión y situación objetiva del terreno, su ejecución por Actuaciones Aisladas acumulativas sea imposible o perturbador de la buena urbanización y ello justifique delimitar cautelarmente Unidades, en Reforma Interior, para suplir la insuficiencia del planeamiento anterior o general consistente en no haberlas previsto adecuadamente conforme al art. 6 de la LRAU.

4.- Cuando para conectar una Actuación Integrada con las redes de servicio se precise ejecutar con la misma tramos de infraestructura que discurran por suelo no urbanizable, ello no comportará la reclasificación de dicho suelo no urbanizable, ni otorgamiento a sus propietarios de aprovechamiento urbanístico, legitimando la aprobación del programa la expropiación de dichos terrenos.

**TÍTULO II. PUBLICACIÓN Y VIGENCIA DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS.**

**Art. 34º. Copias de instrumentos de planeamiento y gestión.**

Aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento, así como los instrumentos de gestión y ejecución, el interesado deberá aportar todas las copias

necesarias, refundidas en su caso, del documento, así como una copia en soporte informático, en el plazo de diez días desde que sea requerido por el Ayuntamiento.

**Art. 35º. Requisito previo a la publicación de instrumentos que sean objeto de aprobación definitiva Municipal.**

1.- La publicación de la aprobación definitiva de los Programas exige su previa presentación ante el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico del Servicio Territorial de Urbanismo.

2.- La misma regla se observará, con la salvedad de lo previsto en el párrafo siguiente, respecto a los siguientes instrumentos que sean objeto de aprobación definitiva Municipal: Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Estudios de Detalle.

Es impropio publicar la aprobación definitiva municipal hasta que obre copia diligenciada del Plan o Programa en la Consellería competente en Urbanismo.

3.- La notificación de actos y acuerdos municipales, consistentes en la aprobación de los referidos instrumentos, se efectuará junto a la remisión de la correspondiente copia diligenciada de los mismos al Servicio Territorial de Urbanismo, a los efectos previstos en el art. 56 de la Ley 7/85 de 2 de abril.

**Art. 36º. Publicación de la aprobación definitiva de los Planes, Programas y Proyectos. Entrada en vigor.**

1.- Le corresponde al órgano que hubiera otorgado la aprobación definitiva del instrumento, ordenar la publicación de ésta para posibilitar su entrada en vigor, en los términos previstos por el artículo 59 de la LRAU. Estará legitimado para ordenar dicha publicación tan pronto como haya presentado copia diligenciada del instrumento y certificado del acuerdo por el que hubiera sido aprobado en el Servicio Territorial de Urbanismo de la Generalitat.

2.- El edicto de publicación, además de consignar la fecha de acuerdo municipal de aprobación, dejará constancia de la fecha correspondiente a la presentación en el Servicio Territorial de Urbanismo.

### **TÍTULO III. ACTUACIONES DE GESTIÓN.**

#### **CAPÍTULO I. Proyectos de Reparcelación forzosa.**

**Art. 37º. Función.**

En la gestión de Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas, las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados se articularán preferentemente en los términos que libremente convengan, respetando, en todo caso, la ordenación urbanística y la Programación aprobados, y sólo a falta de acuerdo con los afectados, el urbanizador podrá someter a aprobación administrativa uno o varios

Proyectos de Reparcelación Forzosa dentro del ámbito de la Actuación, conforme a la regulación de los Arts. 68 a 71 de la LRAU.

**Art. 38º. Promoción.**

Los Proyectos de Reparcelación Forzosa podrán ser formulados por los particulares que presenten una alternativa técnica de Programa y pretendan su ejecución, o bien por el Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

**Art. 39º. Documentación.**

Los Proyectos de Reparcelación Forzosa constarán de la documentación a que se refieren los Art. 82 a 84 del RGU en lo que no se opongan o contradigan a la LRAU o normativa reglamentaria que los desarrolla y además la necesaria para cumplimentar las exigencias de los artículos aplicables de la LRAU. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala recomendada de 1/500 para ámbitos de hasta 40.000 m<sup>2</sup>. o de 1/1000 en ámbitos superiores.

**Art. 40º. Tramitación y aprobación. Garantías.**

1.- Cuando el proyecto de Reparcelación Forzosa se tramite conjuntamente con una alternativa técnica de Programa será innecesaria una información pública separada, aunque se sujetará a las actuaciones previas a su aprobación, previstas en el Art. 69.1 de la LRAU. En otro caso, se someterán al procedimiento regulado en dicho artículo.

Se dará cumplimiento a lo previsto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, de concurrir alguno de los casos regulados en el mismo.

2.- Al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al Urbanizador terrenos en concepto de retribución, éste deberá asegurar, ante el Ayuntamiento, la obligación de convertir en solar las correspondientes parcelas de quien le retribuye conforme al Art. 66.3 LRAU. El acuerdo de aprobación definitivo quedará supeditado en su eficacia a la constitución de la garantía expresada.

**CAPÍTULO II. Proyectos de Reparcelación voluntaria.**

**Art. 41º. Proyectos de reparcelación voluntaria.**

1.- Todo expediente de reparcelación concertado o promovido por la totalidad de los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias, se beneficia de la tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada conforme al procedimiento previsto en el Art. 76 de la LRAU. Sin perjuicio de tener en cuenta lo previsto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo anterior.

2.- La documentación y determinaciones de estos proyectos será la prevista por el artículo 76.5 de la LRAU que se incluirá en la escritura pública otorgada.

3.- La aprobación de reparcelación voluntaria puede surtir todos los efectos previstos en el Art. 69.2 de la LRAU.

### **CAPÍTULO III. Proyectos de Expropiación.**

#### **Art. 42º. Proyectos de Expropiación.**

1.- Consiste en la descripción física y jurídica, y propuesta inicial de valoración de los bienes afectados por una expropiación urbanística.

2.- En todas las expropiaciones derivadas de la aplicación de la legislación urbanística estatal o autonómica, para el desarrollo de Actuaciones Integradas o Aisladas o cualesquiera otros supuestos, el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta o seguir la expropiación individualmente conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

En ambos casos, si se tratare de actuaciones en suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala recomendada de 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados y en suelo no urbanizable será suficiente la escala 1:2000.

### **CAPÍTULO IV. Transferencias de aprovechamiento (T.A.U.).**

#### **Art. 43º. Función.**

1.- Los propietarios de una finca pueden transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedente de aprovechamiento, para legitimar la posterior edificación de los mismos, en los términos del art. 76 de la LRAU.

2.- Las Transferencias podrán efectuarse entre fincas oferentes y demandantes de aprovechamiento, aunque estén ubicadas en distintas Zonas de suelo urbano, en diferentes áreas de reparto y con independencia de su clasificación.

3.- El Ayuntamiento, en virtud de criterios generales de oportunidad y orden de prioridades de sus actuaciones municipales, podrá dirigir y condicionar las ofertas de terrenos de cesión que se le formulen, procediendo preferentemente que el suelo de cesión se ubique en el propio solar, y cuando éste no existiera, o se agotara, el suelo procederá de otra parcela distinta. El Ayuntamiento podrá denegar motivadamente la aprobación de transferencias que se consideren inadecuadas para el desarrollo del Plan.

**Art. 44º. Equivalencia de valores.**

La transferencia de aprovechamiento subjetivo a fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento exige que el valor urbanístico de las superficies de suelo oferentes y demandantes sea equivalente.

**Art. 45º. Documentación.**

Las T.A.U., que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, serán instadas ante el mismo presentando la siguiente documentación:

- A) Instancia dirigida al Sr. Alcalde-Presidente suscrita por los interesados.
- B) Proyecto-Memoria justificativa de la T.A.U. propuesta, con la relación de propietarios de las fincas, naturaleza y cuantía de sus derechos, cálculos de los aprovechamientos respectivos y justificación de la paridad, en términos de valoración urbanística conforme al artículo anterior.
- C) Planos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas, acotando las parcelas edificables y las superficies que son objeto de cesión al Municipio con respecto a sus fincas matrices.
- D) Certificados del registro de la Propiedad de la titularidad y cargas de todas las fincas afectadas, que indiquen la libertad de cargas de las parcelas de cesión.
- E) Escritura pública formalizando la propuesta de T.A.U. y cediendo gratuitamente al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferible.

**Art. 46º. Procedimiento.**

El procedimiento de aprobación de las T.A.U. es el siguiente:

- A) La propuesta de T:A.U. formalizada en escritura pública y acompañada de los documentos que se han indicado en el apartado anterior se someterá, previos los informes técnicos y jurídicos necesarios, a la aprobación con carácter definitivo, sin necesidad de exposición pública, al Alcalde-Presidente u órgano en quien delegue, quien podrá denegar la aprobación por ser la T.A.U. inadecuada al desarrollo del Plan. En los acuerdos de aprobación se aceptará la cesión gratuita de terrenos correspondientes al Municipio, por delegación de dicha competencia por el pleno de acuerdo con el art. 23.2 del R.D.L. 781/1.986, 18 de abril.
- B) Cuando recaiga la aprobación, y con la notificación procedente a los interesados, no será necesaria ninguna nueva formalización, procediendo a la inscripción en el registro de la Propiedad y la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, con la presentación de la escritura pública y la certificación administrativa del acuerdo de su aprobación. Cuando se transfiera un aprovechamiento que fue reservado según el artículo siguiente se ordenará la cancelación de la reserva.
- C) En el supuesto de que se detecten errores subsanables, previamente a su aprobación por el Alcalde, se instará a los interesados a que perfeccionen la misma en el plazo que se señale o, en su defecto, en 15 días. Transcurrido dicho plazo sin subsanar, será denegada la propuesta.

## **CAPÍTULO V.- Reservas de aprovechamiento.**

### **Art. 47º. Función.**

1.- Los propietarios de terrenos con destino dotacional público podrán efectuar una propuesta de cesión gratuita al Municipio de dicho terreno, libre de cargas y en pleno dominio, haciendo reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior adjudicación de terrenos, pago en metálico o transferencia conforme al artículo anterior.

2.- La transmisión onerosa al dominio público de los terrenos dotacionales públicos, también conllevará reserva de aprovechamiento que se hará constar en el Registro de la Propiedad, a favor del Ayuntamiento junto a la transmisión de que traiga causa.

### **Art. 48º. Documentación.**

La Reserva de aprovechamiento, que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, será instada ante el mismo presentando la siguiente documentación.

- A) Instancia dirigida al Sr. Alcalde-Presidente suscrita por el interesado.
- B) Proyecto-Memoria justificativa de la Reserva propuesta, con la relación de propietarios de la finca, naturaleza y cuantía de sus derechos y cálculos de los aprovechamientos en términos de valoración urbanística.
- C) Planos expresivos de la localización y dimensiones de la finca implicada, acotando la superficie que es objeto de cesión al Municipio con respecto a su finca matriz.
- D) Certificados del registro de la Propiedad de la titularidad y cargas de todas las fincas afectadas, que indiquen la libertad de cargas de las parcelas de cesión.
- E) Otros documentos complementarios que se consideren precisos.
- F) Escritura pública formalizando la propuesta de Reserva y cediendo gratuitamente al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, la finca cuyo aprovechamiento subjetivo se reserva.

### **Art. 49º. Procedimiento.**

1.- El procedimiento de aprobación de las Reservas es el siguiente:

- A) La propuesta de Reserva formalizada en escritura pública y acompañada de los documentos que se han indicado en el artículo anterior se someterá, previos los informes técnicos y jurídicos necesarios, a la aprobación con carácter definitivo, sin necesidad de exposición pública, al Alcalde-Presidente u órgano en quien delegue, quien podrá denegar la aprobación de la Reserva por causas justificadas. En los acuerdos de aprobación se aceptará la cesión gratuita de terrenos correspondientes al Municipio, por delegación de dicha competencia por el pleno de acuerdo con el art. 23.2 del R.D.L. 781/1.986, 18 de abril.
- B) Cuando recaiga la aprobación, y con la notificación procedente a los interesados, no será necesaria ninguna nueva formalización, procediendo a la inscripción en el registro de la Propiedad de la Reserva y la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, con la presentación de la escritura pública y la certificación administrativa del acuerdo de su aprobación. Cuando se transfiera un aprovechamiento que se ha reservado se ordenará la cancelación de la reserva.

D) En el supuesto de que se detecten errores subsanables, previamente a su aprobación por el Alcalde, se instará a los interesados a que perfeccionen la misma en el plazo que se señale o, en su defecto, en 15 días. Transcurrido dicho plazo sin subsanar, será denegada la propuesta.

2.- Los negocios jurídico-civiles que tengan por objeto una reserva de aprovechamiento previamente aprobada por el Ayuntamiento, que no va ligada a una transferencia, deberá comunicarse al Ayuntamiento para su constancia a los efectos oportunos.

**Art. 50º. Valoración.**

La valoración urbanística de la reserva de aprovechamiento será el equivalente en metálico al valor de la superficie de suelo cedida, calculada conforme a la legislación vigente.

**CAPÍTULO VI.- Compensaciones monetarias sustitutivas de las T.A.U.**

**Art. 51º. Función.**

Los excedentes de aprovechamiento radicados sobre parcelas o solares urbanos podrán transmitirse, directamente y en metálico, al Ayuntamiento por razones de interés público local con motivo de la solicitud de licencia de edificación. Dentro de dichos motivos se incluyen las situaciones de parcelas resultantes inadecuadas, escasa cuantía de la cesión al Ayuntamiento, resolver situaciones de proindiviso o similares.

**Art. 52º. Documentación.**

Si con motivo de la licencia de edificación el interesado solicita la compensación monetaria sustitutiva de T.A.U. la misma deberá ir acompañada de:

- A) De una oferta de venta, al patrimonio municipal del suelo de la propia parcela o solar para la que solicite licencia, salvo en los supuestos excepcionados en las Ordenanzas o legislación aplicable.
- B) Depósito en metálico o aval por el importe que ofrezca pagar por el excedente de aprovechamiento.

**Art. 53º. Tramitación.**

1.- La petición de pago en metálico sustitutivo de la transferencia se tramitará junto con al licencia de obras de que trae causa y se resolverá en unidad de acto. En todo caso el pago del excedente de aprovechamiento será previo o simultáneo a la obtención de la licencia.

2.- El Ayuntamiento podrá optar por quedarse con la totalidad de la parcela al precio ofertado.

**Art. 54º. Valoración.**

El exceso de aprovechamiento a compensar será el equivalente en metálico al valor de la superficie potencial de cesión.

## **TÍTULO IV. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN. LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

### **Art. 55º. Obligatoriedad.**

1.- Es necesaria la previa licencia o, en su caso, orden de ejecución, para la ejecución de los actos relacionados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los que se detallan en el planeamiento urbanístico, en esta u otras Ordenanzas y demás legislación aplicable.

2.- Esta exigencia rige para todas las personas y entidades privadas, y también para todos los órganos de las Administraciones Públicas y Entidades de derecho público que administren bienes de aquellas, siempre que así se requiera por la legislación aplicable.

### **Art. 56º. Régimen General.**

Las licencias urbanísticas se regirán, en general, además de por la presente Ordenanza, por la Disposición adicional Cuarta de la LRAU, Artículos 242 y siguientes de la LS, 1 y siguientes de la RDU, y legislación de régimen local en lo que no hayan sido derogados expresa o tácitamente.

### **Art. 57º. Competencias concurrentes.**

1.- Las licencias urbanísticas se resolverán por el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico, y su obtención no excluye la obligación de solicitar y obtener aquellos permisos, autorizaciones o concesiones de otras Administraciones Públicas, exigibles por su legislación específica para salvaguardar de sus respectivas competencias.

2.- La tramitación de las licencias, autorizaciones, permisos o concesiones concurrentes serán independientes entre sí, por lo que ninguna podrá exigir la de las demás con carácter previo, aunque sea necesario que todas concurren para realizar la obra, instalación o actividad. Se exceptúa lo dispuesto anteriormente cuando la legislación específica exija con carácter previo, al otorgamiento de la licencia urbanística, las licencias, autorizaciones o concesiones de otras Administraciones Públicas, que deberán incluirse entre la documentación de solicitud de licencia, no entendiéndose iniciado el procedimiento, a efectos del cómputo de plazos, en caso contrario.

3.- Cuando para el otorgamiento de licencia sea exigible o se estime conveniente la emisión de informe previo, y a veces vinculante, de otras Administraciones Públicas, se solicitará de conformidad a la legislación aplicable, suspendiéndose los plazos de resolución de la licencia, lo que se notificará a los interesados.

### **Art. 58º. Clases de licencias.**

A los efectos de su regulación en la presente Ordenanza las licencias urbanísticas se dividen en cinco grandes grupos:

- A) Licencias de Parcelación.
- B) Licencias de Edificación.
- C) Licencias de Urbanización.
- D) Licencias de Otras Actuaciones Urbanísticas.

- E) Licencias de Instalación de Actividades, de Primera Ocupación y de Funcionamiento o Apertura.

**Art. 59º. Licencias de obras de Edificación.**

1.- A los efectos de su tramitación y requisitos las obras de edificación se clasifican en Mayores y Menores:

A) Obras Mayores:

I) Las de demolición.

II) Las de Nueva Edificación (Nueva planta, Ampliación, Sustitución y Reconstrucción).

III) Las obras en los edificios que comprendan reparación o sustitución de elementos estructurales, afectación estructural o construcción de nuevas estructuras no simples.

IV) Todas aquellas que por su dificultad técnica, entidad constructiva y económica, considere justificadamente como tales al Ayuntamiento por informe técnico, y en todo caso:

a) Las de presupuesto superior a 2 millones de ptas.

b) Las que supongan ejecución de obras en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías públicas.

c) Las de acondicionamiento de locales o piezas para usos de pública concurrencia.

V) Obras Menores: son las restantes. Distinguiéndose:

- Las que no precisan intervención técnica: se califican como tales aquellas obras, que adecuándose a lo establecido en el Plan General, por su escasa dificultad técnica, entidad constructiva y económica o por no implicar modificación de estructura no precisan proyecto técnico, limitándose por tanto a elementos o características secundarias de edificaciones existentes.

- Las que planteen cambios de distribución interior, en cuyo caso deberá acompañarse certificación técnica que asegure el cumplimiento de las Normas de Habitabilidad y diseño.

2.- La concesión de licencias de obras de edificación requiere:

A) Constatación de la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, en base a Proyecto técnico, admitiéndose, si la solicitud se refiere a obras menores, Memoria Valorada, e incluso un simple presupuesto o descripción valorada de las obras si no hay afectación estructural o construcción de nuevas estructuras simples o complejas.

B) Adquisición del derecho de aprovechamiento preciso, según la legislación aplicable.

C) Licencia de parcelación o firmeza en vía administrativa de la reparcelación, y si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela a las condiciones impuestas por el planeamiento aplicable.

D) Haber satisfecho las cargas y cánones de urbanización asignadas a la parcela.

E) Urbanización de la parcela de forma que sea calificable como solar según el art. 6 LRAU y concordantes.

- F) Audiencia al Urbanizador, según 66 de la LRAU.
- G) Asunción de la dirección facultativa por el técnico competente en razón de la naturaleza de las obras en correspondencia con la exigencia del Proyecto Técnico/Memoria Valorada, o simple Presupuesto/ Descripción, para la licencia.
- H) Asunción de la ejecución de las obras por empresa dada de alta y al corriente de pago del IAE, salvo las menores en régimen de autoconstrucción.
- I) Abono de las tasas e impuestos que corresponden.

3.- Cuando la ejecución de la edificación suponga materialización de alineaciones se exige su señalamiento conforme a lo previsto en el art. 66 de esta Ordenanza.

4.- En Actuaciones Aisladas podrá solicitarse junto a la licencia de obra la aprobación de las correspondientes obras de urbanización exigibles, adjuntando la documentación prevista en la Ordenanza reguladora de las condiciones de urbanización, y se resolverán en una unidad de acto.

#### **Art. 60º. Licencias de Actuaciones de Urbanización.**

1.- La ejecución de toda obra de urbanización requiere la aprobación del correspondiente Proyecto.

2.- Las obras correspondientes a Actuaciones Integradas de Urbanización se entienden autorizadas con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Urbanización correspondiente.

3.- Las obras relativas a urbanización, de mera reparación, simple renovación o introducción de mejoras ordinarias y las de mera conservación y/o mantenimiento, así como las correspondientes a Actuaciones Aisladas de Urbanización, precisan licencia, que se tramitará análogamente a lo previsto para las licencias de edificación, sin necesidad de exposición pública, exigiéndose el cumplimiento de los requisitos de aquellas que por su naturaleza fueren pertinentes.

4.- La ejecución no municipal de obras de Urbanización u Ordinarias de Urbanización que supongan reajuste o implantación de vías públicas requieren el control de ejecución previsto en el art. 66 de esta Ordenanza.

5.- Cuando dichas obras afecten o tengan incidencia en viales u otros bienes de dominio público, que se encuentren abiertos al uso público, el Urbanizador deberá comunicar por escrito su inicio al Ayuntamiento, a efectos del control correspondiente.

#### **Art. 61º. Licencias de parcelación.**

1.- Toda parcelación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad, así como a audiencia del Urbanizador si fuere exigible según el art. 66 de la LRAU.

2.- Para constatar que la parcelación proyectada cumple las condiciones del planeamiento se exigirá la presentación de un proyecto técnico de Parcelación a escala

mínima aconsejable de 1:500 sobre topografía con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con la descripción de la parcela inicial y final. Se acompañara también plano con referencia catastral.

3.- Cuando se encuentren afectadas parcelas destinadas a dotaciones públicas municipales, la ejecución del amojonamiento será dirigida por técnico competente.

#### **Art. 62º. Licencias de Instalación de Actividades.**

1.- Requiere licencia la instalación de Actividades, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades e instalaciones, salvo la simple modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos, olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, o las minore.

2.- La concesión de licencias de Instalación de Actividades requiere:

- A) Cumplimiento de las condiciones establecidas en el planeamiento y demás normativa que sea de aplicación.
- B) Proyecto técnico y asunción de la dirección facultativa de la ejecución por técnico competente.
- C) Obtención de las autorizaciones administrativas concurrentes, y
- D) Cuantas otras de las relativas a las licencias de obras fuere pertinente exigir en razón de lo solicitado y su trámite.

#### **Art. 63º. Licencias de ocupación o funcionamiento y cambios de uso.**

1.- La licencia municipal de ocupación es el acto que reconoce y ampara la aptitud para el uso de las edificaciones a que se refiere el artículo 2.2 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado. Tiene por finalidad exclusiva:

Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida en su día.

Cerciorarse de que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene requeridas.

Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.

Asegurarse de que han sido repuestos, caso de haberse dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico afectados.

2.- El procedimiento y plazos para la tramitación y obtención de la licencia de primera o posteriores ocupaciones será el establecido en la presente ordenanza, la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

3.- Será exigible la obtención de la licencia municipal de primera ocupación una vez concluidas las obras comprendidas en su ámbito de aplicación, para lo cual se presentará en el Registro General de este Ayuntamiento la siguiente documentación: Solicitud, según modelo oficial aprobado como anexo 1 a la presente Ordenanza, firmada por el promotor, en la que se expresará la finalización de las obras con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia de edificación concedida.

Copia de la notificación de la licencia de obras concedida.

Fotografías en color de la obra terminada, con nitidez y amplitud suficientes en las que se aprecien las fachadas y la urbanización de las calles que circunden la parcela.

Certificado de final de obra, y en su caso, de la urbanización, expedido por los técnicos directores y visado por sus colegios profesionales.

Acta de recepción de la obra, suscrita por promotor, constructor y técnicos directores.

Certificados acreditativos del aislamiento acústico de los elementos que constituyen los cerramientos verticales de fachada y medianeras, el cerramiento horizontal y los elementos de separación con salas que contengan fuentes de ruido. Las certificaciones serán expedidas por Empresas Nacionales de Acreditación (ENAC) y se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat y Decreto 266/2004, así como posteriores modificaciones que puedan producirse.

Copia simple de la escritura de declaración de obra nueva y, en su caso, de división horizontal.

Certificados de las empresas suministradoras (agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc) acreditativas de la realización de las acometidas generales de los servicios y su disponibilidad para su contratación por el usuario final.

Planos de acometidas de los distintos servicios urbanísticos.

Copia del resguardo acreditativo de haber abonado la tasa por la expedición de licencia de primera ocupación, así como las tasas por los derechos de acometidas de agua potable y saneamiento.

Documentación en la que se reflejen, en su caso, las pequeñas modificaciones introducidas en el proyecto aprobado y surgidas durante la ejecución de las obras. Esta documentación adoptará la forma de Proyecto Final de obra, refundiendo en el mismo el Proyecto Básico que obtuvo licencia y las modificaciones introducidas en el mismo durante el transcurso de las obras.

Toda la demás documentación que resulte del Libro del Edificio.

Justificante de haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

Certificado fin de obra o boletín de instalación de telecomunicaciones.

4.- Será exigible la obtención de la licencia municipal de segunda ocupación una vez transcurridos diez años desde la obtención de la licencia de primera ocupación y en las siguientes circunstancias:

Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.

Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

En los casos de edificaciones existentes, que no dispusieran con anterioridad de la licencia municipal de ocupación, siempre será necesaria la obtención de la misma en los supuestos a) y b) anteriormente señalados.

Para la obtención de la licencia de segunda o posteriores ocupaciones se presentará en el Registro General de este Ayuntamiento la siguiente documentación:

Solicitud, según modelo oficial aprobado como anexo 2 a la presente Ordenanza, firmada por el titular del inmueble.

Copia simple de la escritura de declaración de obra nueva y, en su caso, de división horizontal o nota simple actualizada.

Licencia de primera ocupación o copia compulsada de ésta, en el caso de que se obtuviera en su día.

Copia del Libro del Edificio.

Certificado de facultativo competente, visado por su colegio profesional, acreditativo 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.

Recibo del abono de los servicios de agua y luz del periodo anterior, o en su defecto, certificación de las compañías suministradoras garantizando las acometidas y la posibilidad de contratación de estos servicios por el solicitante.

Recibo de Impuesto de Bienes Inmuebles del periodo anterior, o en su defecto, justificante de haber solicitado el alta en el mismo.

5.- Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites, siguiéndose las siguientes actuaciones:

Inspección por los Servicios Técnicos Municipales.

Emisión de Informe por los mencionados Servicios Técnicos, en el que se hará constar si la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida y si han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y equipamiento urbano que hubieran podido quedar afectados como consecuencia de las obras.

Resolución mediante Decreto del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada.

El plazo para resolver las solicitudes de licencia de ocupación, será de un mes de conformidad con lo establecido en el artículo 195 de la Ley Urbanística Valenciana. Dicho plazo empezará a computarse desde la fecha de entrada en el Registro General del Ayuntamiento de las solicitudes debidamente cumplimentadas.

En caso de existir deficiencias documentales, se requerirá al peticionario por una sola vez para que las subsane, indicando un plazo para ello, no inferior a quince días, que no se computará dentro del establecido para resolver. Transcurrido el plazo para la subsanación, sin que esta se produjera, se denegará expresamente la licencia, debiendo el interesado comenzar el procedimiento desde su inicio para una nueva tramitación.

Si el plazo establecido para el otorgamiento de la licencia transcurriese sin que durante el mismo se produjera resolución expresa, se entendería otorgada la misma por silencio administrativo.

En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades en contra de las leyes, de los planes, proyectos, programas u ordenanzas, o en general, en términos contrarios, opuestos o disconformes con las previsiones de la ordenación urbanística.

6.- El otorgamiento de la licencia de ocupación significa 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.

7.- El Ayuntamiento llevará un registro especial donde se inscribirán ordenadamente todas las solicitudes, concesiones y denegaciones de licencia de ocupación, en donde se especificará en cada caso si son de primera o posteriores ocupaciones, todos los datos concernientes a estas, y el número de licencia que se corresponderá con el del expediente tramitado. Este registro quedará a disposición de la Consellería competente en la materia, solamente a efectos de control estadístico y de acuerdo a lo que reglamentariamente quede establecido.

8.- Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de ocupación. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la carencia de la licencia de primera ocupación, si esta no se hubiera obtenido al tiempo de la enajenación.

9.- Las actuaciones que contravengan la ordenación urbanística darán lugar a la adopción por la administración competente de las siguientes medidas:

Las dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, ello sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración actuante. Ni la instrucción del expediente sancionador, ni la imposición de multas, exonera a la administración de su deber de adoptar las medidas tendentes a la restauración del orden urbanístico infringido.

En todo lo relativo a la calificación de infracción urbanística y a las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se aplicará lo dispuesto en la Ley Urbanística Valenciana de 30 de diciembre de 2005, en los términos establecidos en esta Ley.

10.- Está sujeta a licencia de Funcionamiento o apertura:

La puesta en uso de las actividades.

La mera puesta en uso de las reformas o mejoras de actividades existentes, si se hubiere precisado licencia para su instalación y

La reapertura de actividades, si han permanecido cerradas más de un año.

11.- Para autorizar el cambio de usos de una edificación ya construida alternando los de vivienda, comercio, industria u otro que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que puede generar. El Ayuntamiento previos los informes técnicos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

#### **Art. 64º. Licencia de otras Actuaciones urbanísticas.**

La realización de otras actuaciones urbanísticas definidas en las normas del Plan General, ya sean estables o provisionales, que no estén amparadas por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica y, si estuviere justificado por sus características o mediante informe técnico, proyecto. Su concesión precisa de los requisitos relacionados en los artículos anteriores que por su naturaleza sean pertinentes.

#### **Art. 65º. Proyectos técnicos. Condiciones generales y particulares.**

A) Se entiende por Proyecto Técnico el conjunto documental que define de modo completo las actividades, obras o instalaciones a realizar en una actuación de ejecución, con el contenido y detalle que requiera su objeto de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado, bajo la dirección del técnico distinto del redactor, a partir de la correcta interpretación de sus especificaciones.

B) Los proyectos:

I) Estarán redactados con las características y detalle que se requiera para satisfacer lo especificado en las reglamentaciones técnicas aplicables, en el Plan General y en las Ordenanzas de desarrollo del mismo.

II) Se estructuran documentalmente en memoria descriptiva y justificativa, planos, especificaciones o condiciones técnicas y presupuesto, con los complementos que se exigen en cada caso de actuación en esta Ordenanza, o en otras disposiciones aplicables; en todo caso determinarán los plazos de ejecución, y

III) Deberán estar suscritos por técnico o técnicos que sean competentes en relación al objeto y características de lo proyectado y visados por sus respectivos Colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

- C) Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia deberá someterse a autorización municipal toda alteración de él que no estuviera fijada en las condiciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo.

## 2.- Condiciones particulares de los proyectos de edificación.

- A) Para el trámite de concesión de licencia de obra mayor de Nueva Edificación se admite la utilización de proyecto básico, según la especificación que de él se utiliza en el R.D. 25/2/77. No obstante para la ejecución de estas obras y para que surta efectos la licencia, se exige presentar y ser aprobado por el Ayuntamiento un ejemplar del proyecto de ejecución. La no presentación y aprobación de proyecto de ejecución, conllevará la incoación de expediente de infracción urbanística y la paralización de las obras, pudiendo ser revocada la licencia concedida.
- B) A todo proyecto de Obras de Edificación se acompañará una hoja de características suscrita por el proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de su ajuste a la normativa urbanística aplicable, del uso/s a que se le destina, y demás datos significativos, incluyendo los presupuestarios.
- C) Los complementos documentales que han de contenerse en los proyectos de edificación son:
  - I) Obras de Conservación o Mantenimiento.
  - II) Obras de Consolidación y/o Reparación:
    - a) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y, en su caso fotografías, en las que se señalen los elementos, zonas o instalaciones cuyo estado motiva la intervención.
  - III) Obras de Acondicionamiento:
    - a) Levantamiento del edificio o local en su estado actual, previo a la intervención. En el caso de que las obras de acondicionamiento no se refieran a la totalidad del edificio, la documentación gráfica detallará la localización y accesos del local o locales objeto de las obras de acondicionamiento.
  - IV) Obras de Reestructuración:
    - a) Levantamiento del edificio, o la parte a que se refiera la reestructuración, en su estado actual, con análogos requisitos que las obras de acondicionamiento, y
    - b) Documentación fotográfica del edificio en su conjunto, con comparación con el resultado final de la intervención.
  - V) Obras Exteriores.
    - a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exterior del edificio, y

- b) representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

VI) Obras de Demolición: testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

VII) Obras de Ampliación: levantamiento del edificio en su estado actual, con documentación fotográfica y situación final de la intervención.

**Art. 66º. Señalamiento de alineaciones y rasantes.**

1.- La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes (tira de cuerdas), que no es objeto de licencia, podrá ser a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, para que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, las señale.

2.- La solicitud deberá ir acompañada de un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para delimitar la forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de las calles, debiéndose reflejar cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

3.- Todos los documentos citados deberán ir suscritos por el técnico competente. Si la información aportada es conforme, el señalamiento se hará constar sobre estos planos, firmados por el facultativo municipal y se someterá al visto bueno de la Alcaldía o Concejal Delegado, quedando constancia de ello en el expediente. Si la documentación no fuese conforme, deberá comunicarse deficiencias al interesado en el plazo máximo de 1 mes.

**Art. 67º. Protección del paisaje y licencia de tala de árboles.**

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

2.- El arbolado existente en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá, conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiera acarrear su destrucción parcial o total, siendo necesaria para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quien podrá recibir asesoramiento de los organismos competentes y exigir la replantación en el caso de la tala.

No obstante se reducirá al mínimo posible, la plantación de elementos o especies vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento, debiéndose estudiar la implantación de otros que tengan más ventajas en ese sentido.

3.- Para la solicitud de tala de árboles, se adjuntará:

- Plano de la situación referido al plano de clasificación del suelo del Plan General a escala 1/10.000, como mínimo.
- Descripción del número de árboles y especie, así como su tamaño.
- Motivo específico de la tala.
- Permiso de Conselleria de Agricultura y/o informe favorable de la Conselleria de Medio Ambiente, en su caso.
- Presupuesto de ejecución de la tala y volumen de la madera y especie.

4.- Se instará informe del técnico competente sobre la tala que se solicita, y potestativamente de la Comisión de Medio Ambiente.

Los informes podrán proponer, como mínimo, las siguientes medidas:

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

#### **Art. 68º. Licencias en zona arqueológica.**

1.- En las zonas calificadas de protección arqueológica, cualquier actuación que implique remoción de tierras estará condicionada previamente a la investigación por el servicio arqueológico competente, que emitirá informe en el plazo máximo de 3 meses.

2.- En el supuesto de que apareciesen restos arqueológicos en solares ubicados fuera de las zonas de protección delimitadas, deberá ponerse el hecho inmediatamente en conocimiento de las autoridades municipales, que adoptarán las medidas oportunas para que se emita el informe por el servicio arqueológico correspondiente en el plazo máximo de 3 meses.

#### **Art. 69º. Procedimiento.**

1.- El procedimiento de tramitación de las licencias urbanísticas será el siguiente:

- A) Se iniciará mediante las solicitudes que se formulen en el impreso oficial que determine el Ayuntamiento, que se presentarán en el Registro General de la Corporación, salvo en los casos expresamente exceptuados, dirigido al Alcalde-Presidente y suscrito por el interesado o por la persona que legalmente le represente, acompañado de la documentación señalada en el artículo 71 de esta Ordenanza.
- B) Presentada una solicitud, los repartos de orden jurídico y/o técnico que suscite la petición, el proyecto, o la restante documentación, podrán calificarse como:

I) Deficiencias insubsanables: todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones sustanciales en el proyecto para adaptarlo a la normativa y planeamiento aplicable, o que se estime, por los informes, que no pueden solventarse. Las solicitudes de licencias con éstas deficiencias serán denegadas.

II) Deficiencias subsanables cualificadas: cuando la petición no vaya acompañada de proyecto técnico, estimándose necesario, u otros documentos indispensables para dotar de contenido la resolución, deberá notificarse al peticionario que no se entiende por iniciado el procedimiento de concesión de licencia, a efectos de cómputo de plazos; y se le otorgará el plazo de 15 días, u otro que se indique en los informes técnicos si la entidad de la subsanación lo requiere, prorrogable, a petición del interesado, como máximo por un plazo igual por causas justificadas, para que proceda a la subsanación, con advertencia expresa de que de no hacerlo se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite

III) Deficiencias subsanables menores: se entenderán como subsanables menores aquellas deficiencias no incluidas en los dos apartados anteriores, y a tenor de la entidad de la deficiencia, a juicio de los técnicos municipales, se podrá otorgar la licencia condicionada a su corrección o bien se notificarán al interesado para que las subsane y, se le otorgará el plazo de 15 días, u otro que se indique en los informes técnicos si la entidad de la subsanación lo requiere, prorrogable, a petición del interesado, como máximo por un plazo igual por causas justificadas, con advertencia de que quedan suspendidos los plazos de otorgamiento de licencias y, que de no hacerlo se tendrá por desistida su petición.

C) El procedimiento finaliza, tras la subsanación de deficiencias en su caso, con la resolución municipal pertinente, que se notificará a los interesados en calidad de promotor, constructor y técnico-director.

2.- La resolución indicará, en todo caso, los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad con el art. 73 de esta Ordenanza, con la advertencia de que si se incumplen se podrá declarar la caducidad de la licencia, previo expediente tramitado al efecto, con audiencia al interesado. Asimismo se resolverán cualesquiera otras cuestiones planteadas en relación con la solicitud de la licencia, como pueden ser las obras de urbanización o la compensación monetaria en sustitución de la transferencia de aprovechamiento en Actuaciones Aisladas.

3.- El Ayuntamiento de Pilar de la Horadada, previa petición justificada del interesado en el escrito de solicitud de licencia o posterior, podrá otorgar licencias parciales que autoricen la relación de fases concretas del proyecto, a reserva de la subsanación o suplemento de éste en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa.

#### **Art. 70º. Licencias de actividad y de obras.**

Para la concesión de licencia de actividad se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1.989, de 2 de Mayo de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas y demás normativa aplicable, y la misma no prejuzga el otorgamiento de la licencia de obras, aunque aquella es requisito previo para la expedición de ésta, de acuerdo con la normativa

aplicable. No obstante, podrá tramitarse y obtenerse simultáneamente la licencia de obras y la de instalación de actividad, sometiéndose al régimen procedimental específico de ésta última.

**Art. 71º. Documentación.**

Las solicitudes de licencias urbanísticas se acompañarán con dos ejemplares del proyecto Técnico correspondiente, así como de la documentación que se especifica en la presente Ordenanza, y de los demás documentos, que según la naturaleza de la licencia, sean exigibles y puedan señalarse en los impresos formalizados de solicitud.

En nueva planta, ampliación o reforma se acompañará ejemplar del Cuestionario Estadístico.

Cuando sea preceptivo se presentará Proyecto de Seguridad.

**Art. 72º. Plazos de resolución de licencias.**

Las licencias urbanísticas se resolverán en los plazos siguientes:

- A) En un mes: además de las señaladas en la Disposición Adicional 4ª.1.A) de la LRAU, las calificadas como obras menores y como Otras Actuaciones Urbanísticas.
- B) En tres meses: las señaladas en la Disposición Adicional 4ª.1.C) de la LRAU.
- C) En dos meses: las restantes, en especial las calificadas como obras mayores.

**Art. 73º. Plazo de vigencia de las licencias.**

1.- La resolución por la que se otorgan las licencias indicarán los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras e instalaciones. Dicho plazo será el propuesto justificadamente por el solicitante, si el Ayuntamiento no lo considera excesivo. En otro caso los plazos serán:

- A) Para obras menores: dos, seis y dos meses para su inicio, finalización e interrupción máxima respectivamente.
- B) Para obras mayores: 6 meses para su iniciación e interrupción máxima. Los plazos de finalización serán los siguientes:
  - 1 vivienda, 18 meses
  - De 2 a 5 viviendas, 20 meses
  - De 6 a 15 viviendas, 25 meses
  - De 16 a 30 viviendas, 30 meses
  - Más de 30 viviendas, menos de 36 meses
  - 1 nave, 12 meses
  - De 2 a 5 naves, 18 meses
  - De 6 a 15 naves, 24 meses
  - Más de 15 naves, menos de 36 meses

2.- El plazo de iniciación y conclusión se computará desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia, o si se trata de licencia presunta o por silencio desde la fecha más temprana en que pudiera considerarse adquirido el

derecho a edificar, y el de máxima interrupción desde que se constate la paralización de las obras.

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

#### **Art. 74º. Caducidad y prórroga de las licencias.**

1.- Las licencias de obras, instalaciones y usos se declararán formalmente caducadas por el incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización, o de sus prórrogas, fijados de conformidad con el art. 73 de esta Ordenanza.

2.- La caducidad de la licencia se adoptará mediante declaración formal, por el órgano competente para otorgar las licencias, en expediente instruido al efecto y, en todo caso, con audiencia al interesado. La notificación del acuerdo de incoación producirá el efecto de impedir al titular de la licencia el inicio o continuación de la edificación. La declaración de caducidad produce la extinción del derecho a edificar, así como la inclusión en el registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar de los inmuebles correspondientes.

3.- Las licencias de Funcionamiento se entenderán caducadas:

- A) Por cierre continuado de la actividad durante un plazo superior a un año.
- B) Sin necesidad de acto expreso declarativo de la caducidad cuando se conceda licencia de actividades o instalaciones que sea incompatible con la actividad anterior, y
- C) Cuando se ejerciere una actividad no autorizada o con incumplimiento de sus condiciones y se incumpliere el plazo exigido para su legalización.

#### **Art. 75º. Transmisión de las licencias. Cambio de constructor y técnico.**

1.- Las licencias de obras y de otras actuaciones urbanísticas que no implicaren concesión podrán transmitirse dando cuenta de ello y por escrito al Ayuntamiento y si la obra u actuación se encontrare en curso de ejecución deberá acompañarse acta, acompañada de los documentos que fuera preciso para su detalle y precisión, en que quede especificado el estado en que se encuentra, suscrita por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos las responsabilidades que, en su caso, se deriven del incumplimiento de la licencia y sus términos serán exigibles indistintamente al antiguo y nuevo titular de la licencia.

2.- Cuando cese la dirección facultativa y/o la empresa constructora encargados de la realización de las obras o instalaciones, no podrá continuarse con las mismas, en tanto no se subsane este aspecto y sea aceptado por el Ayuntamiento. Cualquier técnico y/o empresario-constructor que dejare de actuar en la obra o instalación deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento dentro del término de setenta y dos horas,

mediante escrito visado por el Colegio Oficial en el caso del técnico, y el promotor de las obras habrá de nombrar nuevo técnico o empresario- constructor, notificándolo al Ayuntamiento.

**Art. 76º. Suspensión, renovación y anulación de las licencias.**

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

**Art. 77º. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.**

1.- Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones cuando concurren, conjuntamente los requisitos siguientes:

- A) Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.
- B) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista relación funcional entre los ejecutados y la obra o instalación proyectada, al objeto de la licencia.

2.- Durante la ejecución de las obras el titular deberá establecer y mantener las condiciones de seguridad aplicables y las que se le puedan indicar por los servicios técnicos del Ayuntamiento, así como evitar y reparar los daños que se ocasionen en bienes o espacios públicos o que discurran por ellos.

**Art. 78º. Modificaciones.**

Requieren expresa autorización las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las obras o instalaciones que no fueren meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos de los proyectos aprobados.

**TÍTULO V: DEBER DE CONSERVACIÓN DE INMUEBLES, ÓRDENES DE EJECUCIÓN. RUINA.**

**CAPÍTULO I: DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.**

**Art. 79º. Deber de conservación y rehabilitación de inmuebles.**

1.- Los propietarios de construcciones y edificios deberán realizar en ellos los trabajos y obras necesarias de conservación o rehabilitación para mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en aplicación del Art. 86 LRAU, sin perjuicio de la exigencia de estos deberes por cualquier otra legislación específica por la protección de intereses propios.

2.- En las urbanizaciones particulares, y en los patios, espacios libres mancomunados, y construcciones comunes los propietarios conservarán las calzadas, pavimentos, aceras, mobiliario urbano, redes de distribución y servicio del alumbrado y todos los elementos que definen la urbanización primaria y secundaria. El propietario de cada parcela mantendrá las acometidas a su predio en perfecto estado y uso.

3.- A título de ejemplo, se entenderán como obras que afectan a condiciones:

- A) De seguridad: las necesarias para la estanqueidad contra el agua y la humedad, protección de su estructura frente al fuego y protección contra las caídas en antepechos, barandillas y cerramientos. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación, o presión para ascensores, y agua, en su caso, y pararrayos, en perfectas condiciones de seguridad contra el fuego o accidentes, así como las de gas o calefacción. Los elementos portantes y sustentantes de la estructura se protegerán contra la corrosión y demás agentes agresores así como contra las filtraciones en su cimentación. Los revestimientos, cubiertas y cerramientos, aleros, adornos y otros salientes del edificio se mantendrán en condiciones de seguridad para evitar el riesgo de su caída.
- B) De salubridad e higiene: manteniendo en buen estado físico y de uso las redes de servicio, instalaciones sanitarias, de humos y vibraciones, de ventilación e iluminación. Tanto el edificio como los espacios libres se conservarán en adecuado grado de limpieza contra los olores, la basura, desperdicios, matojos, animales, insectos o epidemias que éstos puedan acarrear o provocar peligro de infecciones a las personas.
- C) De ornato: las que mantengan la fachada adecentada, limpia, pintada o revestida con materiales adecuados, así como los jardines, mobiliario, vallados, marquesinas y demás elementos privativos en el exterior o cerramientos visibles desde la vía pública.

En tales trabajos y obras se incluirán todas las necesarias tanto para asegurar la habitabilidad y el debido uso y funcionamiento del inmueble y sus instalaciones, como las obras de reposición, reparcelación o sustitución habituales de los mismos.

#### **Art. 80º. Límite del deber de conservación y de rehabilitación.**

Los propietarios de construcciones y edificios deberán soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación calculado conforme al art. 88 de la LRAU, siendo a cargo del Ayuntamiento el exceso cuando el propietario lo solicite.

## **CAPÍTULO II: ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

#### **Art. 81º. Deber de conservación y orden de ejecución.**

En cumplimiento de lo dispuesto en la LRAU y LS, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, cuando los propietarios no cumplieren debidamente el deber legal de conservación y rehabilitación, deberá dictar Órdenes de Ejecución de obras de conservación o rehabilitación, de intervención, por motivos turísticos o culturales, de restitución de elementos catalogados, y de adaptación al ambiente.

#### **Art. 82º. Procedimiento.**

1.- El procedimiento para dictar las órdenes de ejecución podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

2.- Formulada la petición o de oficio, los Servicios Técnicos practicarán la inspección oportuna y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

- A) Descripción de los desperfectos, deterioros o condiciones deficientes apreciados en la inspección, indicando las posibles causas de los mismos.
- B) Obras y medidas necesarias para reparar las deficiencias antes mencionadas, y presupuesto estimado de las mismas.
- C) Determinación del importe del límite del deber normal de conservación conforme al Art. 88 LRAU.
- D) Determinación de los plazos de conocimiento y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

3.- Emitido el informe técnico el Alcalde formulará la propuesta de resolución y pondrá de manifiesto el expediente a los interesados, al efecto de que durante el plazo que se señale, mínimo de 15 días, puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

4.- Presentadas las alegaciones y documentos considerados oportunos o transcurrido el plazo otorgado al efecto sin hacer uso del mismo por los interesados el Alcalde, previos los informes técnicos y jurídicos que considere convenientes, dictará la Resolución del expediente, con el siguiente contenido mínimo:

- A) Archivo del expediente, caso de no existir deficiencias, u orden del propietario de realizar las obras o trabajos que se indiquen en los informes técnicos municipales, necesarias para mantener las condiciones debidas.
- B) Presupuesto de las obras o trabajos.
- C) Plazos de comienzo y ejecución de las obras, a contar desde la notificación de la Resolución. En el plazo de comienzo el interesado deberá solicitar las ayudas económicas a que tenga derecho, prórroga del plazo, proponer alternativas técnicas o instar licencia de demolición.
- D) Apercebimiento a los propietarios de que transcurrido el indicado plazo sin haber ejecutado las obras injustificadamente, la Administración podrá optar entre la ejecución subsidiaria o imposición de multas coercitivas.

5.- Transcurridos los plazos otorgados de inicio y ejecución de las obras, los servicios técnicos emitirán nuevo informe para determinar el cumplimiento de lo ordenado. En el caso de incumplimiento injustificado el Alcalde, previa audiencia al interesado, optará entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de dictar orden de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar por el incumplimiento de la obligación de efectuar las obras de conservación y rehabilitación, en los términos exigibles en la orden de ejecución.

### **CAPÍTULO III: RUINA.**

#### **Art. 83º. Situación legal de ruina.**

Cuando el coste de las obras de reparación o restauración supere el límite del deber normal de conservación en los supuestos y condiciones del Art. 90.1 LRAU procederá declarar la situación legal de ruina.

**Art. 84º. Procedimiento.**

1.- El procedimiento para declarar la situación legal de ruina podrá iniciarse de oficio mediante informe emitido por los técnicos municipales con el contenido previsto en el apartado siguiente, o por denuncia de cualquier interesado. Cuando se inicie a instancia del interesado acompañarán los datos de identificación del inmueble, de los ocupantes legítimos y de los titulares de derechos que consten en los Registros Públicos, e informe suscrito por técnico competente que determine los motivos de la ruina y la determinación de si es o no inminente y sus causas.

2.- Formulada la petición o de oficio, los servicios técnicos municipales practicarán la inspección del inmueble o construcción y emitirán informe, que deberá contener como mínimo:

- A) Descripción de los desperfectos, deterioros o condiciones deficientes apreciados, indicando las posibles causas de los mismos.
- B) Relación de las obras y medidas necesarias para restaurar o reparar las deficiencias y presupuesto estimado de las mismas; y en su caso, si es necesario disponer de medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos.
- C) Determinación del importe del límite del deber normal de conservación conforme al Art. 88 LRAU.
- D) Conclusión sobre la existencia de supuesto de situación legal de ruina; o en su caso, determinación de obras de conservación o rehabilitación a realizar por orden de ejecución.
- E) Propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación.
- F) Existencia o no de amenaza de ruina inminente, proponiendo, en su caso, la adopción de aquellas medidas cautelares que se consideren urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o las personas, conforme al Art. 93 LRAU.

3.- Cuando de los informes técnicos se determine que existe amenaza de ruina inminente, sin perjuicio de seguir tramitando el expediente de ruina conforme a los artículos siguientes, el Alcalde acordará que se ejecuten las medidas cautelares propuestas.

4.- Emitido el informe técnico municipal se pondrá de manifiesto el expediente a los interesados definidos en la Ley, con traslado de los informes existentes, para que en un plazo mínimo de 15 días aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

5.- Transcurrido el plazo concedido, y previos los informes técnicos y jurídico que se estimen necesarios, el Alcalde dictará la Resolución definitiva que habrá de contener como mínimo los siguientes pronunciamientos:

- A) Declarar si existe o no situación legal de ruina, de todo o parte, del inmueble o construcción.
- B) Si existe ruina, acordar las medidas urgentes e imprescindibles para evitar eventuales daños físicos y mantenerlo en condiciones de seguridad si es edificio catalogado o en proceso de catalogación, y ordenar al propietario su obligación rehabilitarlo, con expresión de las obras necesarias, o demolerlo a su elección, indicando el plazo de inicio de ejecución de una u otra actuación, como el de finalización. El propietario en 15 días deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento su elección.
- C) Si no existe ruina ordenar las medidas pertinentes destinadas a mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato y decoro, indicando las obras precisas.
- D) Apercibimiento a los propietarios de que transcurridos los indicados plazos sin haber ejecutado las obras injustificadamente, la Administración podrá acordar la ejecución subsidiaria a costa del obligado.

#### **CAPÍTULO IV: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

##### **Art. 85º. Obligatoriedad.**

Las actuaciones que contravengan la ordenación urbanística darán lugar a la adopción por la administración competente de las medidas que legalmente queden establecidas en la normativa en vigor, debiendo ajustarse al procedimiento por esta desarrollado.

##### **Art. 86º. Valor de la infracción**

El valor de la infracción será equivalente al valor de las obras sancionables calculado de acuerdo con el anexo de la ordenanza fiscal municipal reguladora del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

##### **Art. 87º. Criterios para el número de multas coercitivas y valor de cada una a imponer.**

En el caso de que la regulación establezca la imposición de multas coercitivas éstas seguirán los siguientes criterios para su imposición:

- Si el importe de la infracción es igual o superior a 30.000,00 €, se impondrán 10 multas de 3.000,00 € cada una.
- Si el importe de la infracción es inferior a 30.000,00 € y superior o igual 6.000,00 €, se dividirá este valor por 10 veces correspondientes con el número de imposiciones de la multa y el resultado será la cuantía de cada una de ellas.
- Si el importe de la infracción es inferior a 6.000,00 € y superior o igual a 1.200,00 € se dividirá este valor por 600 y se obtendrá el número de veces de imposición. Con el fin de obtener un número de imposición entero y con la misma cuantía en € de imposición se seguirán las siguientes reglas:

De la división entre el importe de la infracción y el número divisor anteriormente relacionado se despreciarán los decimales.

A continuación, el importe de la infracción se dividirá por el número entero obtenido para calcular el importe de cada multa.

- Si el importe de la infracción es inferior a 1.200,00 € se impondrá una sola multa coercitiva por el valor de la infracción.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL. ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA.**

El Ayuntamiento de Pilar de la Horadada promoverá la actualización y modificación de la presente Ordenanza para adaptarla a las nuevas necesidades y a la realidad social del tiempo en que hayan de aplicarse, así como a las nuevas disposiciones normativas de rango superior que se promulguen sobre los aspectos que constituyen su objeto.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA. PROCEDIMIENTOS EN TRÁMITE.**

Las disposiciones establecidas en esta Ordenanza no serán exigibles a aquellos procedimientos que se hubieren iniciado al amparo de la anterior normativa, concluyéndose en conformidad con ella, salvo desistimiento de quienes hubieran promovido la incoación de los mismos. Ello sin perjuicio de la regulación y criterios interpretativos que sean coincidentes y aplicables tanto antes, como después de la entrada en vigor de la ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN FINAL. DEROGACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR.**

La entrada en vigor de la presente Ordenanza implica la derogación de las ordenanzas municipales aprobadas anteriormente, en todo aquello que se oponga a ésta.

La presente Ordenanza entrará en vigor transcurrido el plazo de 15 días hábiles a que se refiere el art. 65.2 en relación con el art. 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez se haya publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de al Provincia.

En Pilar de la Horadada, marzo del año dos mil.

**ANEXO 1 A LA MODIFICACION Nº 1 DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL**

SOLICITUD LICENCIA DE OCUPACION

PRIMERA OCUPACION

Sello Registro
----------------

Nombre y Apellidos o Razón Social		N.I.F./C.I.F.	Teléfono
Domicilio	Localidad	Fax o Correo electrónico	
Representante, en su caso			N.I.F.

EXPONE

Que de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, y Ordenanza Municipal establecida al efecto, previos los trámites e informes correspondientes, se digno conceder LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION Y DEVOLUCION DE FIANZA, para la edificación que a continuación identifico, y para lo cual apporto la documentación que se indica en el reverso de la presente solicitud.

Obra	
Situación	
Nº Expediente Licencia	Fecha Concesión
Nº de Viviendas	Sup. Útil Viviendas
Sup. Útil Locales/Trasteros	Sup. Útil Garajes

Lugar y Fecha	Firma
---------------	-------

## DOCUMENTACION APORTADA

- Solicitud, según modelo oficial aprobado como anexo 1 a la presente Ordenanza, firmada por el promotor, en la que se expresará la finalización de las obras con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia de edificación concedida.
- Copia de la notificación de la licencia de obras concedida.
- Fotografías en color de la obra terminada, con nitidez y amplitud suficientes en las que se aprecien las fachadas y la urbanización de las calles que circunden la parcela.
- Certificado de final de obra, y en su caso, de la urbanización, expedido por los técnicos directores y visado por sus colegios profesionales.
- Acta de recepción de la obra, suscrita por promotor, constructor y técnicos directores.
- Certificados acreditativos del aislamiento acústico de los elementos que constituyen los cerramientos verticales de fachada y medianeras, el cerramiento horizontal y los elementos de separación con salas que contengan fuentes de ruido. Las certificaciones serán expedidas por Empresas Nacionales de Acreditación (ENAC) y se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat y Decreto 266/2004, así como posteriores modificaciones que puedan producirse.
- Copia simple de la escritura de declaración de obra nueva y, en su caso, de división horizontal.
- Certificados de las empresas suministradoras (agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc) acreditativas de la realización de las acometidas generales de los servicios y su disponibilidad para su contratación por el usuario final.
- Planos de acometidas de los distintos servicios urbanísticos.
- Copia del resguardo acreditativo de haber abonado la tasa por la expedición de licencia de primera ocupación, así como las tasas por los derechos de acometidas de agua potable y saneamiento.
- Documentación en la que se reflejen, en su caso, las pequeñas modificaciones introducidas en el proyecto aprobado y surgidas durante la ejecución de las obras. Esta documentación adoptará la forma de Proyecto Final de obra, refundiendo en el mismo el Proyecto Básico que obtuvo licencia y las modificaciones introducidas en el mismo durante el transcurso de las obras.
- Toda la demás documentación que resulte del Libro del Edificio.
- Justificante de haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.
- Certificado fin de obra o boletín de instalación de telecomunicaciones sellada por la Jefatura Provincial de Telecomunicaciones.

**ANEXO 2 A LA MODIFICACION Nº 1 DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL**

SOLICITUD LICENCIA DE OCUPACION

SEGUNDA / POSTERIOR OCUPACION

Sello Registro
----------------

Nombre y Apellidos o Razón Social		N.I.F./C.I.F.	Teléfono
Domicilio	Localidad	Fax o Correo electrónico	
Representante, en su caso		N.I.F.	

EXPONE

Que de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, y Ordenanza Municipal establecida al efecto, previos los trámites e informes correspondientes, se digne conceder LICENCIA DE SEGUNDA O POSTERIORES OCUPACIONES Y DEVOLUCION DE FIANZA, para la edificación que a continuación identifico, y para lo cual aporto la documentación que se indica en el reverso de la presente solicitud.

Obra	
Situación	
Nº Expediente Licencia	Fecha Concesión
Nº de Viviendas	Sup. Útil Viviendas
Sup. Útil Locales/Trasteros	Sup. Útil Garajes
Expediente Licencia 1ª Ocupación	Fecha Concesión 1ª Ocupación

Lugar y Fecha	Firma
---------------	-------

## DOCUMENTACION APORTADA

- Solicitud, según modelo oficial aprobado como anexo 2 a la presente Ordenanza, firmada por el titular del inmueble.
- Copia simple de la escritura de declaración de obra nueva y, en su caso, de división horizontal o nota simple actualizada.
- Licencia de primera ocupación o copia compulsada de ésta, en el caso de que se obtuviera en su día.
- Copia del Libro del Edificio.
- Certificado de facultativo competente, visado por su colegio profesional, acreditativo 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.
- Recibo del abono de los servicios de agua y luz del periodo anterior, o en su defecto, certificación de las compañías suministradoras garantizando las acometidas y la posibilidad de contratación de estos servicios por el solicitante.
- Recibo de Impuesto de Bienes Inmuebles del periodo anterior, o en su defecto, justificante de haber solicitado el alta en el mismo.