

CONSEJOS PARA AGILIZAR LA TRAMITACIÓN EN OFICINA TÉCNICA DE DISCIPLINA y ACTIVIDADES.

El presente documento pretende apoyar a los particulares, técnicos o no, a la hora de presentar documentación técnica o no para solicitar la intervención de la Oficina Técnica de Disciplina y Actividades, sin perjuicio del resto de documentación que la normativa de aplicación y el Servicio de Disciplina requieran.

Con carácter general, resulta importante que todos los documentos, proyectos incluidos, incorporen tanto un mail de contacto, como un número de teléfono para aclaraciones. Resulta recomendable la presentación de un único documento PDF o como máximo dos documentos uno para los planos y otro para el resto de las memorias. En la actualidad el tamaño máximo que admite la aplicación de gestión de expedientes municipal “Gestiona” es de 250 Mb.

En el caso de subsanaciones, resulta recomendable la presentación de un documento refundido completo que anule la documentación técnica anterior. La ausencia del mismo demora las revisiones “in situ” por parte de los técnicos municipales.

INDICE.

ACTUACIONES PREPARATORIAS y CERTIFICACIONES

INFORMACION URBANÍSTICA.

ACTAS DE ALINEACIONES y RASANTES.

CÉDULA DE URBANIZACIÓN

PARCELACIÓN E INNECESARIEDAD

SEGUNDAS y POSTERIORES OCUPACIONES

OBRAS

OBRAS MAYORES

OBRAS MENORES CON INTERVENCIÓN TECNICA

OBRAS LIGERAS

ACTIVIDADES

ACTIVIDADES INCLUIDAS EN LA LEY 14/2010 DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS, ACTIVIDADES RECREATIVAS y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.

ACTIVIDADES INCLUIDAS EN LA LEY 6/2014, DE 25 DE JULIO, DE LA GENERALITAT, DE PREVENCIÓN, CALIDAD Y CONTROL AMBIENTAL DE ACTIVIDADES EN LA COMUNITAT VALENCIANA.

Autorización Ambiental Integrada y Licencia Ambiental.

Declaración Responsable Ambiental.

Comunicación de Actividad Inocua.

ACTIVIDADES INCLUIDAS EN LA LEY 12/2012, DE 26 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES DE LIBERALIZACIÓN DEL COMERCIO Y DE DETERMINADOS SERVICIOS.

DENUNCIAS

DENUNCIAS POR INFRACCIONES URBANÍSTICAS

DENUNCIAS POR CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO

ACTUACIONES PREPARATORIAS y CERTIFICACIONES

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA mínima NECESARIA.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA GENÉRICA POR ESCRITO.

- Deberá aportar con la solicitud, plano de situación y/o la dirección del emplazamiento de la parcela, con indicación de la **Referencia Catastral**.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA ESPECÍFICA POR ESCRITO.

- Deberá aportar con la solicitud, plano de situación y/o la dirección del emplazamiento de la parcela, con indicación de la **Referencia Catastral**.
- La solicitud debe concretar con claridad la información que se solicita.

ATENCIÓN VIRTUAL, TELEFÓNICA o POR CORREO.

Será imprescindible conocer la localización exacta de la parcela de la cual se solicita información. Deberá disponer, en el momento de la consulta, la **Referencia catastral** de la parcela.

ACTAS DE ALINEACIONES Y RASANTES

ASUNTO: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA ACTA OFICIAL DE ALINEACIONES Y RASANTES

- **Memoria descriptiva**, suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional o aportación de declaración responsable de técnico competente, que incluya:
 1. Motivo de solicitud de Acta oficial de Alineaciones y Rasantes (licencia de parcelación, vallado de parcela, otros).
 2. Datos relativos a la parcela o parcelas (ubicación y localización de la parcela, linderos, forma y dimensiones, datos registrales, datos catastrales, servicios, instalaciones, servidumbres, construcciones, edificaciones, elementos de urbanización, usos y especies arbóreas existentes), o tramos de fachada o linderos de parcela de los que se solicita alienaciones y rasantes, más una franja de terreno que permita establecer referencias de alineación o rasante de las proximidades, en los que se indique los metros lineales de frente de parcela a vial de los que se solicita alineaciones y rasantes.
 3. Descripción de los trabajos topográficos realizados (método topográfico, sistema cartográfico de representación, sistema de referencia geodésico, infraestructura topográfica/geodésica empleada, modelo de geoide, que debe ser el oficial, instrumentación utilizada, precisión alcanzada, fecha de adquisición de los datos, etc.) o en su caso de la cartografía básica empleada (organismo productor, escala, fecha de adquisición de los datos) y justificación de su utilización.
- **Documentación gráfica**, suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional o aportación de declaración responsable de técnico competente, que incluya:
 4. Plano de situación de la parcela a escala 1:2000, referida al planeamiento vigente, en formato pdf o dwg/dxf .
 5. Plano topográfico y de estado actual, a escala mínima 1:500 en formato pdf y en soporte digital (dwg o dxf), resultado de un levantamiento topográfico georreferenciado en sistema de referencia de coordenadas oficial, que incluya:

- Delimitación de la parcela o parcelas, en su caso, con situación de todas aquellas instalaciones, construcciones, edificaciones, elementos de urbanización y especies arbóreas existentes en su interior, puntos de cota y curvas de nivel (con equidistancia mínima 0,5 m).
 - Viales que circundan la parcela hasta alcanzar, en su caso, los tramos urbanizados más próximos, las intersecciones más próximas o puntos indicados por los Servicios Técnicos Municipales, con puntos de cota y curvas de nivel (con equidistancia mínima 0,5 m), situación de todas las especies arbóreas, mobiliario urbano, elementos de urbanización e instalaciones existentes (bordillos, aceras, escaleras, rampas, arquetas, pozos de registro, imbornales, báculos, postes, tendidos, farolas, señalización vertical y horizontal, etc.), con indicación del servicio al que pertenezcan.
6. Perfiles longitudinales de los ejes de los viales que circundan la parcela, hasta alcanzar los tramos urbanizados más próximos, intersecciones más próximas o puntos indicados por los Servicios Técnicos Municipales.
 7. Reportaje fotográfico de la parcela y de su entorno, en formato digital.
 8. Reseña de los vértices topográficos implantados para realizar el levantamiento topográfico, en caso de realizarse por topografía clásica, coordenadas en sistema de referencia oficial, con indicación de la precisión alcanzada.

CÉDULA DE URBANIZACIÓN

ASUNTO: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA CÉDULA DE URBANIZACIÓN

- **Memoria descriptiva**, suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional o aportación de declaración responsable de técnico competente, que incluya:
 1. Motivo de solicitud de Cédula de urbanización (solicitud de licencia de obra mayor, tramitación de programa de actuación aislada, otros).
 2. Datos relativos a la parcela (ubicación y localización de la parcela, linderos, forma y dimensiones, datos registrales actualizados, datos catastrales actualizados, servicios, instalaciones, servidumbres, afecciones, construcciones, edificaciones, elementos de urbanización, usos y especies arbóreas existentes). En el caso de que la parcela objeto de solicitud se refiera a más de una parcela catastral, con anterioridad se deberá tramitar la agrupación de las mismas (para lo cual se deberá validar la representación gráfica alternativa a la cartografía catastral para la coordinación Catastro-Registro de la Propiedad), puesto que la ordenanza fiscal número siete reguladora de la tasa de expedición de documentos, en el epígrafe 3.10, establece que la expedición de cédula de urbanización es por parcela catastral y con validez de 12 meses, si no hubiera cambio de planeamiento.
 3. Descripción de los trabajos topográficos realizados (método topográfico, sistema cartográfico de representación, sistema de referencia geodésico, infraestructura topográfica/geodésica empleada, modelo de geoide, que debe ser el oficial, instrumentación utilizada, precisión alcanzada justificada, fecha de adquisición de los datos, densidad de puntos del modelo digital del terreno, paso de malla, etc.) o en su caso de la cartografía básica/modelo digital del terreno empleados (organismo productor, escala, fecha de adquisición de los datos) y justificación de su utilización.
- **Documentación gráfica**, suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional o aportación de declaración responsable de técnico competente, que incluya:
 4. Plano de situación de la parcela a escala 1:2000, referida al planeamiento vigente, en formato pdf o dwg/dxf .

5. Plano topográfico y de estado actual, a escala mínima 1:500 en formato pdf y en soporte digital (dwg o dxf), resultado de un levantamiento topográfico georreferenciado en sistema de referencia de coordenadas oficial (se aportará un archivo txt con la descripción de la estructura de capas, que deberá responder a una clasificación temática lógica y optimizada), que incluya:
 - Delimitación de la parcela, con situación de todas aquellas instalaciones, construcciones, edificaciones, servidumbres de todo tipo, elementos de urbanización y especies arbóreas existentes en su interior, puntos de cota, curvas de nivel (con equidistancia mínima 0,5 m) y líneas de rotura.
 - Viales que circundan la parcela hasta alcanzar, en su caso, los tramos urbanizados más próximos, las intersecciones más próximas o puntos indicados por los Servicios Técnicos Municipales, con puntos de cota, curvas de nivel (con equidistancia mínima 0,5 m) y líneas de rotura, identificación de puntos bajos, situación de todas las especies arbóreas, mobiliario urbano, elementos de urbanización e instalaciones existentes (bordillos, aceras, cambios de pavimento y tipología, escaleras, rampas, arquetas, pozos de registro, arquetas de registro, imbornales, báculos, postes, tendidos, farolas, señalización vertical y horizontal, vados, etc.), con indicación del servicio al que pertenezcan.
6. Perfiles longitudinales de los ejes de los viales que circundan la parcela y transversales a los mismos, hasta alcanzar los tramos urbanizados más próximos, intersecciones más próximas o puntos indicados por los Servicios Técnicos Municipales a escala adecuada. El eje o ejes y distribución de puntos kilométricos de los perfiles deberán tener correspondencia en el plano topográfico y de estado actual georreferenciado, también aportado.
7. Reportaje fotográfico de la parcela y de su entorno, en formato digital.
8. Reseña de los vértices topográficos implantados para realizar el levantamiento topográfico, en caso de realizarse por topografía clásica, coordenadas en sistema de referencia oficial, con indicación de la precisión alcanzada.

PARCELACIÓN E INNECESARIEDAD

ASUNTO: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA LICENCIAS DE PARCELACIÓN O INNECESARIEDAD DE LICENCIA.

PROYECTO DE PARCELACIÓN, suscrito por técnico competente y con el visto bueno del titular o titulares de las fincas, que incluya los siguientes documentos:

- **Memoria**, en formato digital pdf con firma digital, en la que se recoja: suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional o aportación de declaración responsable de técnico competente, que incluya:
 1. Necesidad, justificación y descripción de la parcelación propuesta, y en su caso, la indicación del supuesto previsto por la legislación vigente, por el que se solicita certificado de innecesidad de licencia de parcelación.
 2. Descripción de las parcelas o fincas iniciales. Se tendrá que indicar de forma expresa las diferencias de cabida encontradas entre las superficies y linderos registrales y la realidad física de las mismas, resultado de un levantamiento topográfico georreferenciado de precisión reciente. También se deberán indicar las diferencias encontradas con la cartografía catastral. Se describirán las construcciones y edificaciones existentes, así como la existencia de servidumbres sobre las parcelas, derechos, cesiones de uso, etc. En el caso de afecciones por otras Administraciones públicas, se deberá aportar documento acreditativo actualizado.
 3. Descripción de las parcelas resultantes adaptadas a la alineaciones del planeamiento vigente, para lo cual se deberá aportar Acta Oficial de Alineaciones y Rasantes de las parcelas iniciales con antigüedad como mucho de 12 meses, salvo que con anterioridad se haya producido un cambio de planeamiento. Se deberán indicar, las edificaciones existentes, superficies, la descripción de los linderos, longitudes de fachadas, usos, afecciones, etc. y justificación del cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos de parcela, y de las edificaciones existentes, según el planeamiento y legislación urbanística, agraria o forestal de aplicación.
- **Anejo de topografía**, suscrito por técnico competente y visada por el colegio profesional o aportación de declaración responsable de técnico competente, que incluya:
 4. Descripción de los trabajos topográficos realizados (método topográfico, sistema cartográfico de representación, sistema de referencia geodésico,

infraestructura topográfica/geodésica empleada, modelo de geoide, que debe ser el oficial, instrumentación utilizada, precisión alcanzada justificada, fecha de adquisición de los datos, densidad de puntos del modelo digital del terreno, paso de malla, etc.) o en su caso de la cartografía básica/modelo digital del terreno empleados (organismo productor, escala, fecha de adquisición de los datos) y justificación de su utilización. Descripción **del procedimiento empleado para el reconocimiento de los linderos con indicación de si están materializados físicamente o si no lo están, en cuyo caso sería conveniente levantar acta de reconocimiento de linderos junto con los titulares de los bienes colindantes.**

5. Reseña de los vértices topográficos implantados para realizar el levantamiento topográfico, en caso de realizarse por topografía clásica, coordenadas en sistema de referencia oficial, con indicación de la precisión alcanzada.
6. Informe de validación de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la cartografía catastral de la parcelación propuesta para la coordinación Catastro-Registro de la propiedad.
7. Copia de las notas simples actualizadas de las fincas registrales iniciales.
8. Copia del Acta Oficial de Alineaciones y Rasantes de las parcelas iniciales.
- **Documentación gráfica**, suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional o aportación de declaración responsable de técnico competente, que incluya:
9. Plano de situación de las parcelas iniciales a escala 1:2000, referida al planeamiento vigente, en formato pdf o dwg/dxf .
10. Plano georreferenciado de parcelas iniciales, a escala mínima 1:500 para suelo urbano y 1:1000 para el resto de suelo, en formato pdf con firma digital y en formato dwg o dxf, que utilice como base el resultado de un levantamiento topográfico georreferenciado en sistema de referencia de coordenadas oficial (se aportará un archivo txt con la descripción de la estructura de capas, que deberá responder a una clasificación temática lógica y optimizada), que incluya:
 - Delimitación de la parcela o parcelas, con situación de todas aquellas instalaciones, construcciones, edificaciones, servidumbres de todo tipo, elementos de urbanización y especies arbóreas existentes en su interior, puntos de cota, curvas de nivel (con equidistancia mínima 0,5 m) y líneas de rotura.

- Viales que circundan la parcela o parcelas hasta alcanzar, en su caso, los tramos urbanizados más próximos, las intersecciones más próximas o puntos indicados por los Servicios Técnicos Municipales, con puntos de cota, curvas de nivel (con equidistancia mínima 0,5 m) y líneas de rotura, identificación de puntos bajos, situación de todas las especies arbóreas, mobiliario urbano, elementos de urbanización e instalaciones existentes (bordillos, aceras, cambios de pavimento y tipología, escaleras, rampas, arquetas, pozos de registro, arquetas de registro, imbornales, báculos, postes, tendidos, farolas, señalización vertical y horizontal, vados, etc.), con indicación del servicio al que pertenezcan.
11. Plano georreferenciado de las parcelas resultantes, que recoja las referencias de alineación establecidas en el Acta Oficial de Alineaciones y Rasantes, y con las mismas escalas, formatos y base, que los indicados para el plano de parcelas iniciales.
12. Plano georreferenciado de superposición de parcelas iniciales y resultantes, con las mismas escalas, formatos y base, que los indicados para el plano de parcelas iniciales.

SEGUNDAS y POSTERIORES OCUPACIONES

1. La certificación técnica aportada estará suscrita por técnico competente y contará, como mínimo, con la referencia catastral de la vivienda así como con todos los extremos exigidos en el art. 3, párrafo 2, punto e) del Decreto 161/89 de 30 de Octubre:
 - **Certificará el cumplimiento de la Normativa de Habitabilidad correspondiente y que no se trata de vivienda de nueva planta, e**
 - **Indicará la clasificación del Suelo en el que se emplaza la vivienda.**

La justificación del cumplimiento de la Normativa de Habitabilidad deberá ser exhaustiva, definiendo tanto la norma específica de aplicación como el cumplimiento por parte de la vivienda de todos y cada uno de los aspectos que les resulten de aplicación.

OBRAS

OBRAS MAYORES

Documentación necesaria PREVIA a la solicitud de Licencia de Obra Mayor:

Previo a la solicitud de Licencia de Obra Mayor, deberá solicitarse y obtenerse la CÉDULA DE URBANIZACIÓN (Condiciones de Urbanización y Alineaciones y Rasantes del vial al que da frente la parcela). La nueva Alineación Oficial, en su caso, determina la superficie neta de la parcela, base para el cálculo de la Edificabilidad, la Ocupación y los retranqueos.

Es aconsejable, previo a la confección del proyecto, obtener toda la información urbanística de la parcela (Condiciones generales y particulares de la parcela, Edificabilidad, Ocupación, retranqueos, alturas permitidas, cómputo de zonas cubiertas, etc.)

Documentación TÉCNICA mínima NECESARIA para tramitar una Licencia de Obra Mayor:

- CÉDULA DE URBANIZACIÓN (Previamente obtenida).
- PROYECTO BÁSICO compuesto de:
 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.
 2. PLANOS.
 3. PRESUPUESTO.

1. **MEMORIA.** Deberá describir con claridad lo proyectado, siendo coherente y coincidente con los planos. Deberá justificar el cumplimiento de toda la Normativa que le es de aplicación. Resulta conveniente añadir fotografías de la parcela y el entorno para apoyar los datos definidos por la documentación.

2. **PLANOS.** Serán claros, legibles y ordenados, debidamente numerados. Deberán estar correcta y perfectamente acotados.

PLANOS MÍNIMOS:

- **PLANO DE SITUACIÓN.** Llevará un plano, referido al Plan General vigente, con la situación marcada de la parcela objeto del proyecto.

- **PLANO DE PARCELA.** Deberá contener información de la superficie inicial (o bruta) de la parcela, la superficie neta resultado de las nuevas Alineaciones, y la superficie de la parte de la parcela destinada a vial, en su caso.
Deberá contener, también, información de todos los elementos existentes en la parcela (edificaciones, construcciones, instalaciones, líneas aéreas, etc).
Deberá tener grafiada la Alineación Oficial según el Plan General vigente, con indicación de todos y cada uno de las referencias indicadas en el Acta Oficial de Alineaciones y Rasantes así como las cotas de nivel del terreno actual y, en su caso, distancias en relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes. (Dicha información es la obtenida previamente en la Cédula de Urbanización).
Los datos topográficos de la parcela y su entorno podrán incluirse en este mismo plano, siempre que el plano, en su conjunto, sea legible. De no ser así, irán en plano aparte (PLANO TOPOGRÁFICO).
- **PLANO DE EMPLAZAMIENTO.** Deberá indicar el emplazamiento de la construcción proyectada, con referencia expresa de la distancia (retranqueos) de la misma al linde frontal (Alineación Oficial) y a resto de linderos. También incluirá la cota de nivel de la planta baja y de todas y cada una de las plataformas que se generen, referidas todas ellas a la rasante natural del terreno en cada uno de los puntos de referencia más críticos. Si es necesario, por la orografía del terreno, se acompañará de secciones con la superposición de la línea del terreno natural y las nuevas plataformas proyectadas.
Este plano podrá contener las zonas a urbanizar de la parcela, con distinción de sus tratamientos. También deberá justificarse la solución adoptada para la evacuación de las aguas pluviales, en su caso. Todo ello, siempre que el plano sea legible. Se aconseja su confección en planos separados.
- **JUSTIFICACIÓN DE ACCESO DE VEHÍCULOS.** En el plano de emplazamiento (o plano aparte), deberá justificarse, gráficamente, (si existe acceso de vehículos), que éste cumple con la Normativa (Art. 55 de la Normativa Urbanística del Plan General 1986). Deberán grafiarse los radios de giro, tanto de entrada como de salida a la parcela y hacia y desde los dos sentidos de circulación, en su caso, respetando las bandas de aparcamiento, si existiesen.
- **PLANO DE ARBOLADO.** Deberá justificarse gráficamente, indicando y enumerando las especies arbóreas existentes en la parcela, especificando los ejemplares que se pretenden eliminar, plantar y/o trasplantar, siendo sólo viable siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 1. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al 80% de la originaria.
 2. El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.
- **PLANOS DE PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN (Amueblados).** Deberán contener las denominaciones de uso de cada una de estancias grafiadas. Las denominaciones deberán ser acordes a las normas de habitabilidad en el caso de viviendas.

- PLANOS DE PLANTAS (COTAS Y SUPERFICIES). Deberán estar correcta, completa y perfectamente acotados, indicando la superficie útil de todas y cada una de las dependencias, así como su superficie útil total. También, y de forma clara, deberá figurar LA SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL de cada una de las plantas del edificio y la total del edificio, con el cálculo (y justificación del cumplimiento) de la EDIFICABILIDAD y de la OCUPACIÓN.

(IMPORTANTE: Se deberá tener en cuenta la forma de cómputo de las distintas superficies, ya sean cubiertas o descubiertas, dependiendo de su tipología, clave urbanística o normativa particular).

- PLANOS DE PLANTAS DE CUBIERTAS. Deberán contener grafismos claros y entendibles, que definan, sin dudas, las zonas cubiertas de las descubiertas.
- PLANOS DE SECCIONES. Deberán estar debidamente acotados, con indicación de la altura libre de cada planta, canto de forjado (con o sin pavimento) y altura total del edificio. Deberá incluir la cota de la planta baja referenciada a la línea del terreno natural, en cada punto crítico. Así como la altura de vallados, su parte opaca y la parte no opaca.
- PLANOS DE ALZADOS. Serán acordes con los planos de planta. Deberán grafiarse los alzados de todas las fachadas del edificio proyectado, debiendo incluir planos de alzados de conjunto en el caso de proyectos con varios edificios.
- PLANOS DE JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA. Se complementará el proyecto con planos donde se justifique el cumplimiento de la accesibilidad, la habitabilidad, la seguridad frente a incendios, altura de vallados, etc. Estas justificaciones se podrán incluir en los planos anteriores, siempre que no menoscabe la legibilidad o claridad del plano. No obstante, se aconseja confeccionar planos separados.

3. PRESUPUESTO. Al tratarse de un Proyecto Básico, bastará con un Resumen dividido por capítulos. Deberá contener, como mínimo, el Presupuesto de Ejecución Material de la obra (P.E.M.).

La cuantía mínima admisible del Presupuesto de Ejecución Material se corresponderá con la aplicación de los módulos obrantes en la Ordenanza Fiscal Municipal número cinco reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, a las diferentes superficies construidas definidas por el proyecto y admitidas por la OTD.

Documentación sujeta a control administrativo:

1. Proyecto de Ejecución Visado.
2. Proyecto de Telecomunicaciones.
3. Estudio de Seguridad y Salud.
4. Acepto de la Dirección de Obra
5. Acepto de la Dirección de Ejecución de la obra.
6. Acepto de la Coordinación de Seguridad y Salud.

7. Estudio de Gestión de Residuos donde se dé cumplimiento a lo establecido en el Real Decreto 105/2008 de Gestión de los residuos de construcción y demolición.

OBRA MENOR CON INTERVENCIÓN TÉCNICA (OMIT)

(Obras y edificaciones de nueva planta o ampliación de edificio existente en planta baja de superficie construida inferior a 25m², reformas de vivienda con modificación de tabiquería, reformas con intervención sobre las armaduras de la estructura o elementos estructurales, piscinas, pistas de tenis, apertura o ampliación de huecos, movimiento de tierras, demoliciones y acometidas en vía pública a los diferentes servicios).

Documentación sujeta a control técnico:

1. Proyecto de obra, con el contenido establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, cumpliendo la Parte I, Anejo I y que incluya, como mínimo:

- Referencia catastral.
- Memoria descriptiva y constructiva.
- Planos
 - De situación referido al PGOU de 1986.
 - De parcela acotado y acotando retranqueos.
 - De planta, cubierta, alzados y secciones, acotados.
 - En reformas, incluir estado actual y reformado, acotados.
 - En ampliaciones, incluir planos de estructura, acotados.
 - Detalles y Secciones tipo, acotados (fundamentalmente para el caso de acometidas)
- Pliego de condiciones.
- Mediciones detalladas de las obras.
- Presupuesto.

Son de aplicación todos los consejos reflejados para las obras mayores respecto a la calidad e información de la documentación a aportar en función de las características de las obras a solicitar.

Documentación sujeta a control administrativo:

2. Acepto de la Dirección de Obra y Dirección de Ejecución de la obra.
3. Acepto de la Coordinación de Seguridad y Salud.
4. Estudio / Estudio básico de Seguridad y Salud.

5. Estudio de Gestión de Residuos donde se dé cumplimiento a lo establecido en el Real Decreto 105/2008 de Gestión de los residuos de construcción y demolición.

6. Al finalizar las obras, certificado final de obra, firmado por el director de la ejecución de la obra en el que certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción. Además, certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento. Todo ello, conforme lo dispuesto en el apartado II.3 del Anexo II de la Parte I del CTE.

Documentación que deberá aportarse firmada por técnico competente y visada por el colegio profesional correspondiente, en los supuestos incluidos en el Real Decreto 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio.

OBRAS LIGERAS

(Obras en edificios existentes y que en ningún momento afecten a la estructura del inmueble. Considerando estructural afectar a las condiciones de habitabilidad de las viviendas o las condiciones de estabilidad de las vías públicas. No son obras ligeras las acometidas en la vía pública ni las nuevas distribuciones de viviendas).

En los casos de vallados, distinguiremos entre reparaciones y reconstrucciones. Las reparaciones de vallados existentes no necesitarán alineaciones y rasantes. Las reconstrucciones, ampliaciones y/o las construcciones de nueva planta si necesitarán acreditar el ajuste a las alineaciones y rasantes, para lo que deberán solicitarla.

La forma más precisa de emplazar las obras, se produce mediante la referencia catastral de la vivienda o el local. Dicha referencia se encuentra disponible en el recibo del IBI, en algunas escrituras y en la página web del catastro “sedecatastro.gob.es”.

Debe aportarse un presupuesto de las obras desglosado, que debe incorporar materiales, mano de obra y medios auxiliares. No resultan técnicamente creíbles remodelaciones de baños o cocinas por debajo de los 6000 € por dependencia.

En el caso de obras ligeras en establecimientos para adecuación, instalación o reforma de actividades se añadirán la siguiente documentación:

Si las obras modifican la distribución interior del establecimiento o de cualquier elemento o zona en su interior (servicios higiénicos, pasillos, etc)

Descripción detallada de las obras con superficies aproximadas.

Referencia Catastral del establecimiento.

Plano de situación del inmueble referido al PGOU 86, donde se va a actuar.

Plano de estado actual y reformado firmado por técnico competente.

Presupuesto de ejecución material desglosado por partidas o trabajos a realizar.

Si las obras NO modifican la distribución interior del establecimiento o de cualquier elemento o zona en su interior. (Por ejemplo: levantar y demoler tabiquería no estructural, ampliar habitáculos, modificar la distribución de los sanitarios del servicio higiénico, ejecución de pequeñas rampas de hasta 3 m de longitud, etc)

Descripción detallada de las obras con superficies aproximadas.

Referencia Catastral del establecimiento.

Plano de situación del inmueble referido al PGOU 86, donde se va a actuar.

Presupuesto de ejecución material desglosado por partidas o trabajos a realizar.

ACTIVIDADES

ACTIVIDADES INCLUIDAS EN LA LEY 14/2010 DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS, ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.

Documentación indicada en el artículo 9.1, 9.2, y artículo 10, entre ellas:

Proyecto de obra y actividad conforme a la normativa vigente firmado por el técnico competente y visado, si así procediere, por colegio profesional.

El contenido del proyecto de actividad será el definido en el artículo 26 del decreto 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, siguiendo lo dispuesto para contenido de proyectos de actividad de la Orden de la Conselleria de Gobernación de 7 de julio de 1983, por la que se aprueba la Instrucción número 2/1983, que establece las directrices para la relación de los proyectos técnicos que acompañan a las solicitudes de licencias de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (DOGV núm. 113 de 19.07.1983), y deberá incluir:

- Apartado en la memoria, respecto a la repercusión medio ambiental de la actividad: olores, calor, ruidos, residuos, etc y medidas correctoras al respecto, conforme la normativa medio ambiental vigente.
- Plano de situación referido al PGOU vigente de El Campello, con indicación de la referencia catastral, en caso de fincas catastradas como rústicas Polígono y Parcela y clasificación y calificación urbanística del suelo sobre el que se instalará la actividad.
- Plano de emplazamiento de la parcela en la que se ubica el establecimiento. En su caso, se grafiarán los límites de la parcela o solar, así como la ubicación exacta de las edificaciones dentro de ella y viales accesibles.

Otros documentos necesarios a efectos de control administrativo, al margen de los que se indiquen por el Servicio de Edificación, Actividades y Disciplina, son:

- En el supuesto de ejecución de obras, se presentará, certificado final de obras e instalaciones ejecutadas, firmado por el técnico competente y visado, si así procediere, por colegio oficial, acreditativo de la realización de las mismas conforme a la licencia.
- Certificado expedido por una entidad que disponga de la calificación de organismo de certificación administrativa (OCA) por el que se acredite el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos técnicos y administrativos exigidos por la normativa en vigor para la apertura del establecimiento público.
- Alternativamente, un certificado emitido por un técnico u órgano competente y visado, si así procede, por el colegio profesional, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente para la realización del espectáculo público o actividad recreativa de que se trate.

ACTIVIDADES INCLUIDAS EN LA LEY 6/2014, DE 25 DE JULIO, DE LA GENERALITAT, DE PREVENCIÓN, CALIDAD Y CONTROL AMBIENTAL DE ACTIVIDADES EN LA COMUNITAT VALENCIANA.

Autorización Ambiental integrada y Licencia Ambiental

Documentación indicada en el artículo 27 y 53, respectivamente, de la Ley 6/2014, entre ellas:

Proyecto de actividad, redactado y suscrito por técnico competente identificado mediante nombre, apellidos, titulación y documento nacional de identidad, y visado por el colegio profesional correspondiente, cuando legalmente sea exigible, que incluya suficiente información sobre la descripción detallada de la actividad y las fuentes de las emisiones a la atmósfera, al agua y al suelo, los sistemas correctores y las medidas de prevención y, cuando ello no sea posible, de reducción de dichas emisiones, así como los aspectos de competencia municipal relativos a ruidos, vibraciones, calor, olores y vertidos al sistema de saneamiento o alcantarillado municipal y, en su caso, los relativos a incendios, accesibilidad, seguridad, sanitarios y cualesquiera otros que se contemplen en las ordenanzas municipales.

Estudio acústico conforme al artículo 36 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Protección contra la Contaminación Acústica, o el correspondiente de la norma que lo sustituya.

El contenido del proyecto, además, cumplirá con las disposiciones de la Orden de la Conselleria de Gobernación de 7 de julio de 1983, por la que se aprueba la Instrucción número 2/1983, que establece las directrices para la relación de los proyectos técnicos que acompañan a las solicitudes de licencias de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (DOGV núm. 113 de 19.07.1983), y deberá incluir:

- Plano de situación referido al PGOU vigente de El Campello, con indicación de Polígono y Parcela y tipo de suelo sobre el que se instalará la actividad.
- Plano de emplazamiento de la parcela en la que se ubica el establecimiento. En su caso, se grafiarán los límites de la parcela o solar, así como la ubicación exacta de las edificaciones dentro de ella y viales accesibles.

Otros documentos necesarios a efectos de control administrativo, al margen de los que se indiquen por el Servicio de Edificación, Actividades y Disciplina, son:

- Para el acta de comprobación, según el artículo 61, se presentará junto a la comunicación de puesta en funcionamiento de la actividad, certificado emitido por técnico competente de la ejecución del proyecto, en el que se especifique que la instalación y actividad se ajustan al proyecto técnico aprobado

Declaración Responsable Ambiental

Documentación indicada en el artículo 68, de la Ley 6/2014, entre ellas:

a) **Memoria técnica descriptiva de la actividad.** Esta memoria deberá contener los mismos contenidos que un proyecto de actividad, los cuales están definidos en la Orden de la Conselleria de Gobernación de 7 de julio de 1983, por la que se aprueba la Instrucción número 2/1983, que establece las directrices para la relación de los proyectos técnicos que acompañan a las solicitudes de licencias de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (DOGV núm. 113 de 19.07.1983), y deberá incluir:

- Plano de situación referido al PGOU vigente de El Campello, con indicación de Polígono y Parcela y tipo de suelo sobre el que se instalará la actividad.
- Plano de emplazamiento de la parcela en la que se ubica el establecimiento. En su caso, se grafiarán los límites de la parcela o solar, así como la ubicación exacta de las edificaciones dentro de ella y viales accesibles.

Otros documentos necesarios a efectos de control administrativo, al margen de los que se indiquen por el Servicio de Edificación, Actividades y Disciplina, son:

- Certificación suscrita por técnico competente, debidamente identificado mediante nombre y apellidos, titulación y documento nacional de identidad, acreditativa de que las instalaciones cumplen con todas las condiciones técnicas y ambientales exigibles para poder iniciar el ejercicio de la actividad.

Comunicación de Actividad Inocua.

En el caso de que se haga petición de informe técnico, resulta necesario para poder informar:

a) **Memoria técnica descriptiva de la actividad.** Esta memoria deberá contener los mismos contenidos que un proyecto de actividad, los cuales están definidos en la Orden de la Conselleria de Gobernación de 7 de julio de 1983, por la que se aprueba la Instrucción número 2/1983, que establece las directrices para la relación de los proyectos técnicos que acompañan a las solicitudes de licencias de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (DOGV núm. 113 de 19.07.1983), y deberá incluir:

- Plano de situación referido al PGOU vigente de El Campello, con indicación de Polígono y Parcela y tipo de suelo sobre el que se instalará la actividad.
- Plano de emplazamiento de la parcela en la que se ubica el establecimiento. En su caso, se grafiarán los límites de la parcela o solar, así como la ubicación exacta de las edificaciones dentro de ella y viales accesibles.

Otros documentos necesarios a efectos de control administrativo, al margen de los que se indiquen por el Servicio de Edificación, Actividades y Disciplina, son:

- Certificación suscrita por técnico competente, debidamente identificado mediante nombre y apellidos, titulación y documento nacional de identidad, acreditativa de que las instalaciones cumplen con todas las condiciones técnicas y ambientales exigibles para poder iniciar el ejercicio de la actividad.

ACTIVIDADES INCLUIDAS EN LA LEY 12/2012, DE 26 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES DE LIBERALIZACIÓN DEL COMERCIO Y DE DETERMINADOS SERVICIOS.

En el caso de que se haga petición de informe técnico, resulta necesario para poder informar:

a) **Memoria técnica descriptiva de la actividad.** Esta memoria deberá contener los mismos contenidos que un proyecto de actividad, los cuales están definidos en la Orden de la Conselleria de Gobernación de 7 de julio de 1983, por la que se aprueba la Instrucción número 2/1983, que establece las directrices para la relación de los proyectos técnicos que acompañan a las solicitudes de licencias de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (DOGV núm. 113 de 19.07.1983), y deberá incluir:

- Plano de situación referido al PGOU vigente de El Campello, con indicación de Polígono y Parcela y tipo de suelo sobre el que se instalará la actividad.
- Plano de emplazamiento de la parcela en la que se ubica el establecimiento. En su caso, se grafiarán los límites de la parcela o solar, así como la ubicación exacta de las edificaciones dentro de ella y viales accesibles.

Otros documentos necesarios a efectos de control administrativo, al margen de los que se indiquen por el Servicio de Edificación, Actividades y Disciplina, son:

- Certificación suscrita por técnico competente, debidamente identificado mediante nombre y apellidos, titulación y documento nacional de identidad, acreditativa de que las instalaciones cumplen con todas las condiciones técnicas y ambientales exigibles para poder iniciar el ejercicio de la actividad.

DENUNCIAS

DENUNCIAS POR INFRACCIONES URBANÍSTICAS

La inspección de obras municipal traslada a la corporación los incumplimientos, durante la ejecución de obras o actividades, de la ordenación urbanística.

La defensa de la propiedad no se encuentra dentro de las obligaciones municipales. Las licencias solamente están obligadas a velar por las propiedades municipales.

Por lo que, actuaciones que invaden propiedades, o se ejecutan en propiedades en litigio, son regularizables a efectos urbanísticos.

Son obligaciones de los propietarios de inmuebles la conservación de los mismos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y decoro.

En caso de detectar el incumplimiento de estas obligaciones cualquier particular puede presentar una denuncia ante el consistorio, el contenido de las mismas es aconsejable que se adapte a los siguientes aspectos para resultar efectiva:

- Descripción de las obras que se están o se han ejecutado. A mayor exhaustividad en la descripción más sencillo resultará por parte de la inspección verificar las mismas.
- Situación de las mismas. Preferentemente Referencia Catastral.
- Teléfono y correo electrónico de contacto (es importante).
- Fotografías de las obras que se denuncian.
- Si las obras se encuentran finalizadas, fecha de la ejecución.

DENUNCIAS POR CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO

Se deberá realizar denuncia ante la Policía Local, la cual, se personará en la ubicación referida para adoptar las medidas cautelares necesarias, requiriendo la presencia de Bomberos y/o de un técnico municipal en caso necesario, y emitiendo posteriormente el correspondiente informe para la tramitación administrativa del expediente (Orden de Ejecución).

Según el art. 180 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio), *“Los propietarios de construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar dichas condiciones o uso efectivo que permitan obtener la autorización administrativa de ocupación o título equivalente para el destino que les sea propio”*, siendo por ello responsables del estado del edificio y de los daños que su mal estado puedan provocar.

Por ello y sin perjuicio de las medidas cautelares tomadas por la Policía Local, le corresponde a los propietarios de los edificios la colocación inmediata de un vallado a su cargo para delimitar la zona de riesgo, la adopción de todas las medidas necesarias para evitar riesgo sobre la vía pública (redes, vallados, marquesinas, etc), y la reparación urgente de los daños denunciados, todo ello bajo la dirección de un técnico competente, y aportando finalmente un certificado de dicho técnico, acreditando que se han realizado las reparaciones y eliminado los riesgos.