

GRADO EN ARQUITECTURA TÉCNICA PROYECTO FINAL DE GRADO



ANÁLISIS DE LAS ACTIVIDADES DEL DEPARTAMENTO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA DE BENICARLÓ

GIL LLORACH, DAVID
TUTOR: JOSÉ TEODORO GARFELLA
CONVOCATORIA: NOVIEMBRE 2013

ÍNDICE

1. OBJETIVO, ANTECEDENTES Y METODOLOGÍA	4
2. EL DEPARTAMENTO: ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES.....	8
3. DESCRIPCIÓN DE TAREAS Y CASOS PRÁCTICOS.....	12
3.1 LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.....	16
3.1.1 Impreso de solicitud	
3.1.2 Ejemplo licencia de Primera Ocupación (favorable)	
3.1.3 Ejemplo licencia de Primera Ocupación (desfavorable)	
3.2 LICENCIA DE SEGUNDA OCUPACIÓN.....	23
3.2.1 Impreso de solicitud	
3.2.2 Ejemplo de licencia de Segunda Ocupación en suelo urbano (desfavorable)	
3.2.3 Ejemplo de licencia de Segunda Ocupación en SNU (desfavorable)	
3.3 INFORME DE VIVIENDA PARA REAGRUPACIÓN FAMILIAR.....	29
3.3.1 Ejemplo de informe de vivienda para reagrupación familiar	
3.4 EXPEDIENTES OE (ORDENES DE EJECUCIÓN).....	31
3.4.1 Ejemplo Orden de Ejecución por solar insalubre	
3.4.2 Fachada en malas condiciones	
3.4.3 Valoración retirada carteles publicitarios	
3.4.4 Ejemplo de comprobación de la Orden de Ejecución	
3.4.5 Panteón en mal estado de conservación	

3.5 INFRACCIONES URBANÍSTICAS.....	64
3.5.1 Ejemplo de expediente restaurador de la legalidad (RL) por obras que no se a justan a la licencia concedida	
3.5.2 Ejemplo de expediente restaurador de la legalidad (RL) por obras realizadas sin licencia (2)	
3.5.3 Ejemplo de comprobación de la restauración de la legalidad	
3.6 LICENCIAS DE OBRA.....	79
3.6.1 Impreso de solicitud de licencia de obra menor	
3.6.2 Impreso de solicitud de licencia de obra mayor	
4. ESTUDIO ESTADÍSTICO.....	85
5. PROPUESTAS DE MEJORA.....	96
6. CONCLUSIONES.....	98
7. BIBLIOGRAFÍA.....	101

1. OBJETIVO, ANTECEDENTES Y METODOLOGÍA

OBJETIVO

El presente proyecto tiene por objeto analizar los trabajos que estuve realizando durante dos años en el departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Benicarló, explicando cada uno de ellos, adjuntando casos prácticos y analizando los errores mas comunes a la hora de solicitar diferentes tipos de licencias.

El departamento de Urbanismo de Benicarló, a su vez se divide en varios subdepartamentos:

- **Intervención Urbanística.**
- Intervención ambiental.
- Planeamiento y Gestión.
- Medio Ambiente.

ANTECEDENTES

A raíz de mi estancia en practicas realizada en al Ayuntamiento de Benicarló durante los meses de febrero y marzo del 2010, se me propuso continuar con mi labor siempre y cuando exista algún tipo de convenio entre la Universidad y ellos.

En Julio de 2010, se me ofreció un convenio de cooperación educativa entre el propio Ayuntamiento y la Funcación Universitat Jaume I, que consistía en la realización de prácticas formativas remuneradas con una duración máxima de 640 horas por titulación cursada, por lo que estuve desde Septiembre de 2010 a Mayo de 2011.

Al año siguiente, después de finalizar Arquitectura Técnica me animé a cursar el grado en Ingeniería de Edificación, por lo que de nuevo tuve derecho a otras 640 horas , así que estuve también desde septiembre de 2011 hasta mayo de 2012.

METODOLOGÍA

La realización del siguiente proyecto se basa en los informes emitidos desde Septiembre del 2010 hasta Mayo de 2012.

Por un lado, en cuanto a la solicitud de licencias de primera y segunda ocupación, licencia de obras e informe de vivienda para reagrupación familiar, el presente proyecto trata de:

- Definir en que consisten y cual es su finalidad.
- Definir que edificios están sujetos a dichas licencias.
- Enumerar la documentación necesaria a aportar junto con la instancia de solicitud.

Además, se adjuntan:

- El impreso de solicitud.
- Casos prácticos de informes emitidos como favorables.
- Casos prácticos de informes emitidos como desfavorables.

Finalmente, en cuanto a las licencias de primera y segunda ocupación, en vista al gran número de solicitudes emitidas como desfavorables, bien por falta de documentación en el momento de la solicitud, o bien por deficiencias constructivas en el momento de la inspección, se trata de realizar un estudio estadístico.

Para la realización del estudio, se han recuperado todos los informes emitidos durante los últimos dos años y se han generado varios gráficos donde se reflejan las anomalías mas comunes.

Y por otro lado, en cuanto a la expedientes de orden de ejecución e infracciones urbanísticas, se trata de :

- Definir en que consisten.
- Describir el proceso que sigue el expediente.
- Definir como se estructura el informe emitido por el técnico.

2. EL DEPARTAMENTO: ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES

El departamento de Urbanismo, como bien he dicho anteriormente, se divide en cuatro subdepartamentos que a su vez están formados por:

- Un jefe de departamento.
- Dos Arquitectos.
- Uno, dos e incluso tres técnicos.
- Un administrativo.
- Un auxiliar de administrativo.

Naturalmente, todos ellos dirigidos por el Teniente de Alcalde delegado del área de Urbanismo.

A continuación se describe la composición de cada sub-departamento y que funciones le corresponden:

- **Departamento de Intervención Urbanística**

Compuesto por dos Arquitectos Técnicos, una Ingeniera de Obras Públicas, una jefa de negociado(Administrativa) y una auxiliar Administrativa.

La gran mayoría de mi aportación en el Ayuntamiento de Benicarló, fue destinada a ayudar en la medida de lo posible a uno de los Arquitectos Técnicos (Inspector de Obras) de este subdepartamento, llevando a cabo los siguientes trabajos:

- ◆ Licencias de primera Ocupación.
- ◆ Licencias de segunda Ocupación.
- ◆ Reagrupaciones familiares.
- ◆ Expedientes OE (Ordenes de Ejecución).
- ◆ Expedientes RL (Restaurador de la legalidad) en infracciones Urbanísticas diferenciados en:

- Obras sin licencia.
 - Obras que no se ajustan a la licencia concedida.
- ◆ Licencias de Obras (Obra mayor y obra menor).
- Departamento de Intervención Ambiental
Compuesto por dos Arquitectos Técnicos, una jefa de negociado (Administrativa) y una auxiliar Administrativa.

Básicamente se realizan licencias de actividad, actualmente conocidas como licencia ambiental o comunicado ambiental.

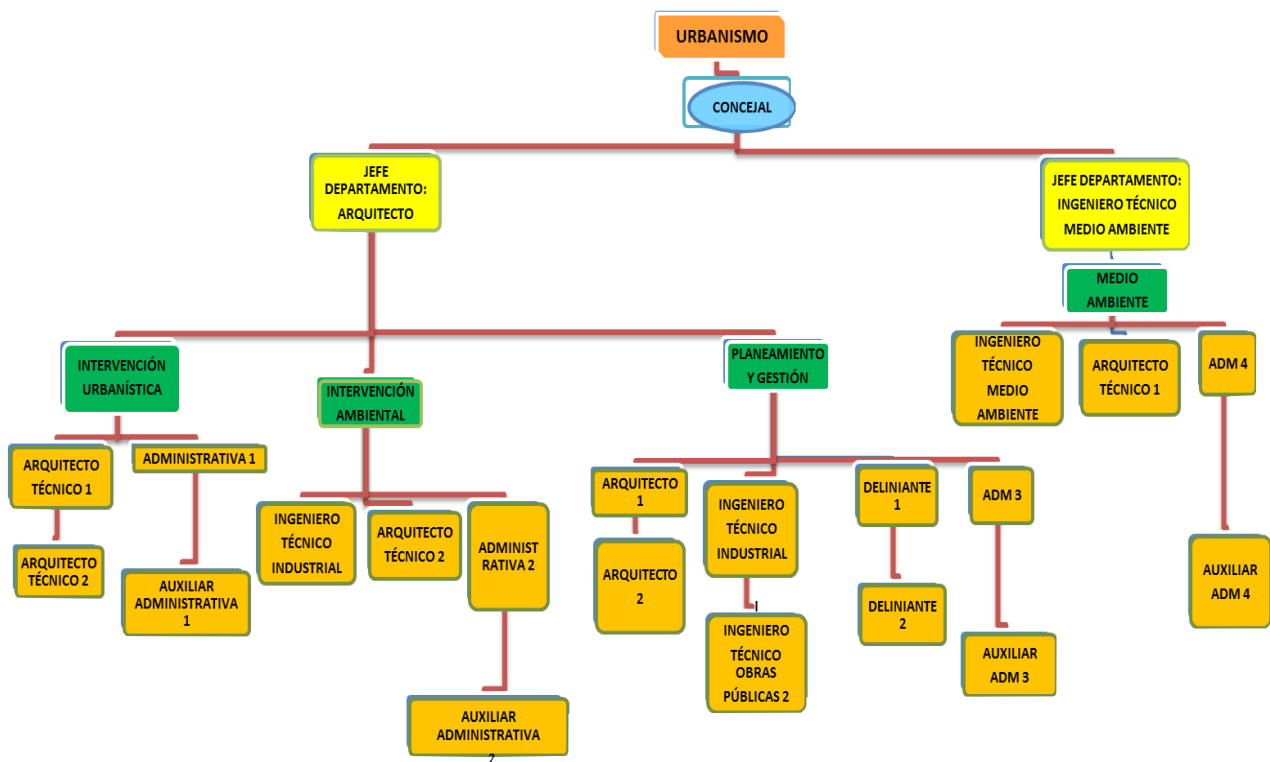
- Departamento de Planeamiento y Gestión
Compuesto por Una Arquitecta, un Ingeniero Industrial, una Ingeniera de Obras Públicas, una Técnica de gestión, dos Delineantes, una Administrativa y una auxiliar Administrativa.

Se encargan del desarrollo de planes urbanísticos y de la gestión del PGOU.

- Departamento de Medio Ambiente
Compuesto únicamente por un Técnico en Medioambiente, una Administrativa y una auxiliar Administrativa.

Se encargan de la gestión de basuras, zonas verdes públicas, playas y registro de animales peligrosos.

A continuación se adjunta un esquema de tipo jerárquico donde se diferencian claramente los 4 subdepartamentos y a la vez se sitúan a cada uno de sus trabajadores.



Tal y como se observa en el esquema anterior, el departamento de Urbanismo, dirigido por el concejal de Urbanismo, se compone de dos jefes de departamento que son los encargados de la gestión de cada subdepartamento.

Por otro lado, se numeran los dos arquitectos técnicos con el fin de diferenciarlos ya que cada uno de ellos además del departamento de Intervención Urbanística, realizan otros trabajos para otros subdepartamentos.

Y por último, señalar que el personal administrativo únicamente interfiere en un único departamento.

3. DESCRIPCIÓN DE TAREAS Y CASOS PRÁCTICOS

En capítulos posteriores, se describirán uno a uno y en profundidad cada una de las tareas realizadas. No obstante, para situarnos comenzaré con un breve resumen de cada una de ellas.

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Se realizan visitas a obra con el fin de comprobar que la obra se ajusta a la licencia municipal que se concedió en su día y a su vez, comprobar que todo cumple con las normativas que le fueran de aplicación vigentes en el momento de la inspección.

Esta licencia caduca a los 10 años o en el momento en que se solicite una nueva licencia de Obra Mayor.

Hasta que el Técnico del Ayuntamiento no informe como favorable la Licencia de primera ocupación, las compañías de electricidad, agua, gas.. no deberían concederles su suministro.

LICENCIAS DE SEGUNDA OCUPACIÓN

A diferencia de las licencias de primera ocupación, en éstas generalmente no se comprueba que la edificación se adapte al proyecto. Únicamente, se observa si cumple con las normativas aplicables en el momento de la inspección.

INFORME DE VIVIENDA PARA REAGRUPACIÓN FAMILIAR

Se realiza visita a la vivienda comprobando en primer lugar que reúna las condiciones de habitabilidad marcadas por la HD-91, anotando a su vez las habitaciones que están preparadas para ser habitadas y en resumen fijando un número máximo de personas que puedan habitar en la vivienda de referencia.

Este informe es un mero trámite de entre otros tantos que necesitan los inmigrantes procedentes de algún país NO europeo que pretendan reagrupar a su familia en España.

EXPEDIENTES OE (Ordenes de ejecución)

Este tipo de informes suelen hacer referencia a incumplimientos del deber de conservación de edificaciones o edificios existentes.

Suelen realizarse a raíz de instancia presentada en el área de Urbanismo, bien procedente de la Policía Local o bien de algún vecino.

Simplemente se trata de realizar la inspección al lugar de referencia, comprobar si cumple o no con el deber de conservación y realizar un informe que defina lo observado en el momento de la inspección.

EXPEDIENTES RL (Restaurador de la legalidad) EN INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Este tipo de informes hacen referencia a edificaciones o bien realizadas sin licencia, o bien ejecutadas de forma diferente o la licencia concedida.

Anteriormente al informe que realizamos, se realiza un levantamiento de acta describiendo las obras observadas. Normalmente éste acta la realiza la Policía Local pero en ocasiones también lo hace el propio Técnico por orden directa del Teniente Alcalde en el área de Urbanismo.

Por último, el técnico realiza el informe diferenciando claramente si se tratan de obras realizadas sin licencia o de obras que no se ajustan a la licencia concedida.

LICENCIAS DE OBRAS

Diferenciadas claramente en licencia de obras mayores y licencia de obras menores, este tipo de licencias se solicitan para poder llevar a cabo la ejecución de la obra.

Sin concesión de ésta licencia, las empresas suministradoras de agua y luz, no deberían prestar sus servicios para la ejecución de la obra

3.1 LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

1.- La licencia de primera ocupación tiene por finalidad exclusiva:

- a) Comprobar que el edificio construido (o la ampliación del mismo) y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida en su día.
- b) Cerciorarse de que lo construido reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y ornato públicos.
- c) Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.

2.- Están sujetos a licencia de primera ocupación:

- a) Las edificaciones fruto de obras de nueva planta o ampliación.
- b) Los edificios que han sido objeto de sustitución y reforma o rehabilitación, dando lugar a una configuración distinta a la preexistente.

3.- Quedan excluidos de la obligación de obtener licencia de primera ocupación los edificios cuyos usos están sujetos a licencia de actividad, por encontrarse aquella incluida entre los trámites de ésta.

4.- La concesión de licencias de ocupación requiere la acreditación de los siguientes requisitos:

- (a) Instancia de solicitud según modelo.

(b) Fotocopia de la licencia de edificación i/o licencia de instalación acompañada de las modificaciones autorizadas en su caso. En este segundo caso, se tendrá de presentar Proyecto Final visado, en papel o soporte informático.

(c) Certificado final de obra i/o instalación firmada por el Director de la obra i/o instalación y el Director de la ejecución.

(d) Fotocopia del Acta de Recepción, de acuerdo con el artículo 6º de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

(e) Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal (si procede)

(f) Alta I.B.I. como obra i/o instalación nueva.

(g) Documento acreditativo de la propiedad del local o justificante de su ocupación.

(h) Certificado de las compañías de servicios que acrediten que se esta en disposición de contratar.

(i) Documento justificativo del pago de las tasas.

5.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, siendo el plazo para su concesión o denegación de un mes, salvo interrupción del plazo debida a subsanación de errores.

La obtención de la licencia de ocupación por el transcurso de los plazos no legitima las obras o usos que sean contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

Asimismo, la obtención de la licencia de ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.

6.- La puesta en uso de un edificio carente de licencia de ocupación, cuando fuere preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las ordenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

7.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido éste plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.

8.- Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de primera ocupación o primera utilización. Queda especialmente prohibido utilizar el suministro de agua concedido para las obras en otras actividades diferentes y, especialmente, para uso doméstico.

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

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

A continuación se adjunta el impreso de solicitud de licencia de primera ocupación y dos ejemplos de informes: una licencia de primera ocupación informada como favorable y otra desfavorable.

3.1.1 IMPRESO DE SOLICITUD DE LICENCIA DE 1ª OCUPACIÓN

(1)

Número de expediente:

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

D A T O S P E R S O N A L E S	Nombre y Apellidos	N.I.F.	
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
	Teléfono	Domicilio	
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
	Municipio	Código Postal	e-mail
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	En representación de:	C.I.F.	
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
	Otros datos importantes (propietario, arrendatario, promotor, otros)		
	<input type="text"/>		

D A T O S D E L L O C A L	Calle/Plaza	Nº/Piso/Puerta
	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Titular	N.I.F.
	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Condición del Titular	Teléfono
	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Superficie Construida	Fecha certificado final de obra
	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Solicita licencia de primera ocupación para el local de referencia:

(1) Edificios de viviendas, industrias, locales comerciales, otros.

Documentación general.-

- Instancia de solicitud según modelo.
- Fotocopia de la licencia de edificación i/o licencia de instalación acompañada de las modificaciones autorizadas en su caso. En este segundo caso, se tendrá de presentar Proyecto Final visado, en papel o soporte informático.
- Certificado final de obra i/o instalación firmada por el Director de la obra i/o instalación y el Director de la ejecución.
- Fotocopia del Acta de Recepción, de acuerdo con el artículo 6º de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
- Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal (si procede)
- Alta I.B.I. como obra i/o instalación nueva.
- Documento acreditativo de la propiedad del local o justificante de su ocupación.
- Certificado de las compañías de servicios que acrediten que se esta en disposición de contactar.
- Documento justificativo del pago de las tasas.

Lugar	Fecha
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Firma del Solicitante o Representante	<input type="text"/>

Documentación particular.-

Viviendas.-

- 1) Certificado firmado por el Director de la obra sobre el cumplimiento de la normativa relativa a Habitabilidad y Diseño, donde se especificará que la urbanización está en perfecto estado de conservación y funcionamiento. Se especificará aparte, el cumplimiento de la norma NBE-CPI.
- 2) Certificado acreditativo del aislamiento acústico de los elementos verticales de fachada y paredes medianeras, cerramiento horizontal y elementos de separación con salas que contengan fuentes de ruido.
- 3) Boletín del instalador i/o certificado final firmado por el Ingeniero de Telecomunicaciones, visado, como a garantía de que las instalaciones de telecomunicaciones se ajustan al proyecto y ha obtenido la aprobación de la Dirección Provincial de Telecomunicaciones.

Ascensores y otros aparatos elevadores.-

- 1) Autorización definitiva de la Consellería correspondiente para la instalación y autorización del uso de aparatos.

Defensas contra la caída.-

- 1) Si existen barandillas de defensa contra la caída deberá de certificarse su resistencia a esfuerzos horizontales. Si se utilizan cristales, tendrá que certificarse, igualmente, su capacidad de protección.

Edificaciones en S.N.U.-

- 1) Justificación de la antigüedad del edificio.
- 2) Certificado de la empresa instaladora de que se ha implantado un sistema de depuración individual con filtro biológico, así como de su correcto funcionamiento. Se adjuntará la correspondiente documentación técnica.
- 3) Certificado de instalación de sistema de cloración de agua correspondiente, en caso de no estar conectado a la red municipal.

Actividades innócuas.-

- 1) Certificado final de obra y/o instalación con justificación del cumplimiento del proyecto.
- 2) Boletín de instalación eléctrica en baja tensión.
- 3) Certificado original o compulsado y disposición del marcaje **CE** de los elementos que integren la protección contra incendios (BIE's, detectores, centrales puertas RF, cristales RF, extintores,...)

Actividades calificadas.-

- 1) Copia del certificado de la instalación del sistema de protección contra incendios emitido por la empresa instaladora autorizada y firmado por el técnico competente de la misma, de acuerdo con el Real Decreto 1942/1993 por el cual se aprueba el Reglamento de Instalaciones de protección contra incendios.
- 2) Copia del certificado, en vigor, de la inscripción de empresa instaladora en la Consellería correspondiente.
- 3) Certificados originales o compulsados y disposiciones del marcaje **CE** de los elementos que integren la protección contra incendios (BIE's, detectores, centrales puertas RF, cristales RF, extintores,...)
- 4) Respecto del sistema de instalación de BIE's:
 - Copia del certificado de la empresa distribuidora en el cual se detalle la presión de servicio, la cual no será inferior a 2 bar, con un tiempo de funcionamiento de, por lo menos, 1 hora, sin cortes.
 - Ficha de las características técnicas, en el caso de su instalación, del grupo de presión al servicio de la red contra incendios. Así y como una breve descripción del mismo.
- 1) Contrato de mantenimiento anual suscrito por una empresa mantenedora en sistemas de protección contra incendios.
- 2) Ficha de características técnicas de los extractores.
- 3) Boletín de instalación eléctrica de baja tensión.

3.1.2 EJEMPLO LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN FAVORABLE



Asunto: Licencia de 1ª Ocupación
Número de expediente: xxx2005
Obra: Edificio de sótano, planta baja comercial, piso
sin distribuir y dúplex.
Situación: C. xxxx
Promotor: xxxx

El técnico que suscribe en relación al asunto de referencia informa:

Recibida comunicación telefónica por parte de la interesada en la que manifiesta que, al objeto de obtener la licencia de primera ocupación en la vivienda de referencia, se ha procedido a la realización de los trabajos de reposición de la acera descritos en anterior informe de este técnico de fecha 19/01/2012 que consistían en:

- Levantado del hormigón del antiguo acceso de vehículos y su reposición mediante baldosa igual a la existente en la acera de la Avda. xxx produciendo la continuidad de la misma.
- Levantado del hormigón de reparación provisional efectuada junto a la arqueta circular de fecales existente junto al vado de acceso al paso de peatones de C. xxx y a su reposición mediante baldosa igual a la existente en el resto de acera produciendo la continuidad de la misma.

ESTE TÉCNICO INFORMA

Realizada inspección en la esquina formada por C. xxx y Avda. xxx, se comprueba que se ha procedido a la adecuada reparación y adecuación del pavimento de las zonas del antiguo acceso de vehículos, así como de las reparaciones provisionales solicitadas.

Es por ello que procede informe **FAVORABLE** de la Licencia de Primera Ocupación.

3.1.3 EJEMPLO LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN DESFAVORABLE



Ajuntament
de Benicarló
Urbanismo

Asunto: Licencia de 1ª Ocupación
Número de expediente: xxx2005
Obra: Edificio de sótano, planta baja comercial, piso
sin distribuir y dúplex.
Situación: C. xxxx
Promotor: xxxx

El técnico que suscribe en relación al asunto de referencia informa:

Que realizada inspección en la promoción de referencia se observan una serie de deficiencias a subsanar previamente a la concesión de las licencias de ocupación de la vivienda C. xxxx.

URBANIZACIÓN

- Se observa la existencia de un antiguo acceso de vehículos existente en la fachada de Avda. xxxx ejecutado sobre la acera en hormigón habiéndose procedido a la ejecución de nuevo acceso en una ubicación diferente al mismo en la mencionada fachada. Es por ello que se debería proceder al levantado del hormigón del antiguo acceso y a la reposición mediante baldosa igual a la existente en la acera de la Avda. xxxx produciendo la continuidad de la misma.
- De igual modo se deberá proceder al levantado del hormigón de reparación provisional efectuada junto a la arqueta circular de fecales existente junto al vado de acceso al paso de peatones de C. xxxx y a su reposición mediante baldosa igual a la existente en el resto de acera.

Considerando lo expuesto se informa **DESFAVORABLE** la concesión de licencias de ocupación y queda paralizada la resolución de las Licencias de 1ª Ocupación solicitadas hasta la subsanación de las deficiencias descritas.

3.2 LICENCIA DE SEGUNDA OCUPACIÓN

La licencia de ocupación es un documento recogido en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE). Este documento es necesario para todas las edificaciones existentes y tiene por objeto la comprobación de la adecuación de las mismas a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios.

Será necesaria su renovación transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación en base a los siguientes supuestos:

1. En caso de segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.
2. En caso de formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

Existe un tercer supuesto, derivado de los casos en los que la compañía correspondiente retire el contador al usuario por impago de los recibos correspondientes. En este caso, la compañía entiende que se formaliza un contrato y por tanto es necesaria la presentación de una nueva licencia de ocupación.

Para obtener la licencia de segunda ocupación o la también llamada cédula de segunda ocupación o ulteriores, según algunos ayuntamientos, los propietarios deberán solicitarla al ayuntamiento, aportando el certificado del facultativo competente, donde se certifique que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita.

La concesión de licencias de ocupación requiere la aportación de de los siguientes documentos:

- (a) Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación de la vivienda.
 - (b) Documentación acreditativa de la antigüedad de la vivienda.
 - (c) Recibo de I.B.I. del periodo inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud.
 - (d) Recibo del pago de los servicios de agua y luz del periodo anterior o certificado de la compañía sobre la contratación anterior.
 - (e) En el caso de tratarse de edificios de más de 50 años, certificado expedido por técnico competente y visado, relativo a la inspección periódica de construcciones que establece la legislación urbanística vigente.
 - (f) Pago de tasas.
 - (g) Fotocopia de la licencia anterior (o cédula)
- D.N.I. del solicitante.:

A continuación se adjunta el impreso de solicitud de licencia de primera ocupación y dos ejemplos de informes emitidos como desfavorables: uno de ellos sobre una vivienda situada en suelo urbano y otro en suelo no urbanizable.

No se adjunta ningún informe emitido como favorable ya que no se realizaban.

En los casos en que se consideraba todo correcto y apto para emitir licencia, directamente se cuñaba la solicitud y la jefa de negociado era quien realizaba el informe.

3.2.1 IMPRESO DE SOLICITUD DE LICENCIA DE 2ª OCUPACIÓN

(1)

Número de expediente:

LICENCIA DE SEGUNDA OCUPACIÓN

D A T O S P E R S O N A L E S	Nombre y Apellidos	<input type="text"/>	N.I.F.	<input type="text"/>
	Teléfono	<input type="text"/>	Domicilio	<input type="text"/>
	Municipio	<input type="text"/>	Código Postal	<input type="text"/>
	En representación de:	<input type="text"/>	e-mail	<input type="text"/>
	Otros datos importantes (propietario, arrendatario, promotor, otros)	<input type="text"/>		
		<input type="text"/>		

D A T O S D E L L O C A L	Calle/Plaza	<input type="text"/>	Nº/Piso/Puerta	<input type="text"/>
	Titular	<input type="text"/>	N.I.F.	<input type="text"/>
	Condición del Titular	<input type="text"/>	Teléfono	<input type="text"/>
	Superficie Construida	<input type="text"/>	Fecha certificado final de obra	<input type="text"/>
				<input type="text"/>

Licencia anterior (o cédula)	<input type="text"/>	Fecha de expedición	<input type="text"/>
Titular de la licencia o cédula anterior	<input type="text"/>		

Solicita licencia de segunda ocupación para el local de referencia:

Lugar <input type="text"/>	Fecha <input type="text"/>
Firma del Solicitante o Representante	<input type="text"/>

Documentación general.-

- (a) Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación de la vivienda.
- (b) Documentación acreditativa de la antigüedad de la vivienda.
- (c) Recibo de I.B.I. del periodo inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud.
- (d) Recibo del pago de los servicios de agua y luz del periodo anterior o certificado de la compañía sobre la contratación anterior.
- (e) En el caso de tratarse de edificios de más de 50 años, certificado expedido por técnico competente y visado, relativo a la inspección periódica de construcciones que establece la legislación urbanística vigente.
- (f) Pago de tasas.
- (g) Fotocopia de la licencia anterior (o cédula)
- (h) D.N.I. del solicitante.

Documentación particular.-

Edificaciones en S.N.U.

- 1) Certificado de la empresa instaladora de que se ha instalado un sistema de depuración individual con filtro biológico, así como del correcto funcionamiento del mismo. Se adjuntará la correspondiente documentación técnica.
- 2) Certificado de la instalación de sistema de cloración de agua adecuado, en caso de no estar conectado a la red municipal.

3.2.2 EJEMPLO DE LICENCIA DE SEGUNDA OCUPACIÓN EN SUELO URBANO(DESFAVORABLE)



Ajuntament
de Benicarló
Urbanismo

Asunto: Licencia de 1ª Ocupación
Número de expediente: xxx/2005
Obra: Edificio de sótano, planta baja comercial, piso sin
distribuir y dúplex.
Situación: C. xxxx
Promotor: xxxx

El técnico que suscribe en relación al asunto de referencia informa:

Que en referencia a la solicitud de LICENCIA de 2ª OCUPACION para la vivienda sita en la C. xxxx, solicitada por xxxx, informa:

Que personado en la vivienda de referencia, efectuando la inspección pertinente se observa las siguientes deficiencias:

- Tanto la cocina como el baño se encuentran sin alicatado alguno, además de no disponer de los aparatos correspondientes para cada estancia, lo que incumple los Art.1.8 y 1.9 de las HD-91 donde dice:

Art. 1.8 “En cocina, existirá un equipo mínimo compuesto por fregaderos y espacios para cocina, horno, frigorífico y lavadora. En baño, existirán como mínimo los siguientes aparatos: inodoro y lavabo con instalación de agua fría y ducha con instalación de agua fría y caliente”.

Art. 1.9 “Los paramentos de aseo y cocina serán lavables e impermeables, como mínimo, hasta 2,00m de altura desde el suelo”.

Considerando lo expuesto se informa **DESFAVORABLE** la concesión de la cédula solicitada hasta la subsanación de dichas deficiencias.

3.2.3 EJEMPLO DE LICENCIA DE SEGUNDA OCUPACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE(DESFAVORABLE)

El técnico que suscribe en relación al asunto de referencia informa:

Que vista la documentación presentada por el interesado al objeto de obtención de Licencia de segunda Ocupación se detectan las siguientes deficiencias y/o documentación a subsanar:

Que dada la condición de SNU sin urbanización ejecutada y en cumplimiento del art. 215.3 del PGOU se deberá de proceder a la presentación de certificado de empresa instaladora sobre la instalación de sistema de depuración individual con filtro biológico y aportación de la correspondiente documentación técnica del conjunto.

En el contenido del certificado se reflejará:

- Que se ha instalado correctamente un sistema de depuración individual con filtro biológico especificando el tipo, fabricante, modelo, marcado CE y nº de serie.
- Que se ha verificado su correcto funcionamiento para la vivienda para la que se realiza la solicitud de Licencia de Segunda Ocupación.
- Que cumple la normativa actual de vertidos según R.D. 606/2003, la Ley de Aguas, y su fabricación y/o ejecución se ha llevado a cabo según la NTE-ISD.

Alternativamente y en el caso de que la vivienda cuente con conexión a la red de saneamiento municipal, deberá presentar certificado o documento que acredite que la vivienda que nos ocupa se encuentra debidamente conectada a la red de Saneamiento Municipal.

3.3 INFORME DE VIVIENDA PARA REAGRUPACIÓN FAMILIAR

El informe de vivienda para reagrupación familiar, se trata de un Informe emitido por la Administración Local del lugar de residencia de la persona extranjera que reside legalmente en el país y que quiere traer a sus familiares, cónyuge, descendientes menores de edad, y ascendientes.

En el informe se tiene que hacer referencia a los siguientes extremos: Título que habilite para la ocupación de la vivienda, número de habitaciones, uso al que se destina cada una de las dependencias de la vivienda, número de personas que la habitan y condiciones de habitabilidad y equipamiento.

Puede reagrupar y por lo tanto solicitar el informe de vivienda:

- La persona extranjera no comunitaria que haya residido legalmente en España durante un año y que tenga autorización para residir al menos por otro año.
- Que tenga medios de subsistencia suficientes para atender las necesidades de su familia una vez reagrupada.
- En el caso de reagrupación de ascendientes se requiere, que al menos durante el último año de residencia en España, se hayan transferido fondos de forma regular y en cantidad suficiente como para presumir una dependencia económica.
- En el caso de reagrupación de menores Autorización del otro progenitor para que el menor resida en España.

A continuación se adjunta un informe tipo.

3.3.1 EJEMPLO DE INFORME DE VIVIENDA PARA REAGRUPACIÓN FAMILIAR



Ajuntament
de Benicarló
Urbanismo

INFORME ADECUACIÓN VIVIENDA

NOMBRE: XXXXXX

PASAPORTE O PERMISO DE RESIDENCIA: XXXXXXXX-X

NACIONALIDAD: XXXXXX

SITUACIÓN VIVIENDA: Calle xxxxxx nºx, 3ºx

Nº DE HABITACIONES, USOS Y Nº DE PERSONAS: La vivienda consta de salón-comedor, cocina con despensa, dos baños completos y tres habitaciones dobles. Tiene suministro normal de agua potable, sistema de producción de Agua Caliente Sanitaria, electricidad, y está conectada a la red general de alcantarillado.

La vivienda podrá ser ocupada por un MÁXIMO DE 6 PERSONAS.

EQUIPAMIENTO: Amueblada y en disposición de uso.

OBSERVACIONES: Se comprueba que la citada vivienda reúne las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en las normas vigentes de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD/91) y es adecuada para vivienda habitual y permanente de las personas indicadas.

Lo que firmo a los efectos oportunos en Benicarló a los efectos oportunos.

Arquitecto Técnico Municipal

David Gil Llorach

Benicarló, 05 de Marzo de 2010

3.4 EXPEDIENTES OE (ORDENES DE EJECUCIÓN)

Este tipo de informes, suelen llevarse a cabo, a raíz de alguna denuncia presentada por parte de un particular (normalmente vecino) o bien, por parte interno de la Policía Local de Benicarló. Es decir, no es directamente el técnico el que circula por el término en busca de irregularidades.

En este tipo de informes, las irregularidades o anomalías denunciadas, suelen ser muy variadas. Cada instancia presentada en el Ayuntamiento es totalmente diferente a la anterior, por lo tanto, cada informe es totalmente diferente. No obstante, todos siguen un mismo guión y orden a la hora de llevarlos a cabo.

Ante todo, deberemos comprobar que la instancia presentada, no tiene otro expediente abierto en el archivo y así evitamos duplicados de expedientes con una misma referencia catastral. Para ello, se realiza una búsqueda por dirección, propietario, etc..

En el caso que exista otro, deberemos hacerlo constar al departamento encargado de su archivo para que anulen el nuevo expediente y tramitarlo junto con el anterior. Y si por el contrario, no encontramos ninguna otra instancia anterior, empezaremos con el trabajo.

En primer lugar, dado que tenemos acceso a la zona restringida de la página de catastro virtual, extraeremos la ficha catastral con todos los datos del propietario a quien va a ir dirigida la Orden de Ejecución.

En segundo lugar, nos desplazamos a la vivienda, solar o suelo para realizar las mediciones, fotos y comprobaciones que nos fueran necesarias.

Una vez realizado todo el trabajo de campo, nos quedaría realizar el informe que se divide en cinco partes.

- Exposición de los hechos
- Fundamento de derecho
- Propuesta
- Valoración
- Fotografías del estado actual

EXPOSICIÓN DE LOS HECHOS

En este apartado se definen las siguientes observaciones:

De donde proviene el informe, es decir, a raíz de que instancia se procede a la ejecución del mismo.

Se define el titular catastral obtenido mediante su búsqueda en la oficina virtual del catastro.

Se nombran las anomalías observadas en el lugar de referencia.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Se enumeran los artículos de la LUV (en gran parte) o de la Normativa incumplida por la cual se procede a realizar el informe.

PROPUESTA

Se enumeran los trabajos a realizar para considerar como cumplida la orden de ejecución.

VALORACIÓN

Se adjunta la valoración obtenida por parte del técnico que realiza el informe, pudiendo verse variada dependiendo de los trabajos realizados.

En el caso de cumplirse el plazo máximo para la realización de los mismos sin haberse llevado a cabo, las obras serán realizadas de forma subsidiaria por parte de la brigada municipal a cuenta de los interesados.

FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL

Y por último se añaden fotografías del estado actual realizadas durante la inspección pertinente.

En cuanto a los trámites realizados desde el inicio del expediente hasta la ejecución subsidiaria en el caso de que fuera necesaria son los siguiente:

- En primer lugar, al departamento de Urbanismo llega la denuncia/instancia.
- Se realiza una valoración de la gravedad y urgencia del expediente.
- Inspección y valoración de la necesidad de realizar el Informe con urgencia o no.
- Informe Técnico descrito anteriormente.
- Notificación al propietario con acuse de recibo y concesión de un plazo de audiencia de 15 días.
- Transcurrido el plazo, se realiza el decreto para ordenarle llevar a cabo las acciones reflejadas y valoradas en el informe, concediéndole un nuevo plazo.
- Transcurrido el plazo, se realiza una nueva inspección para comprobar si se han llevado a cabo los trabajos.

- En caso de haberlos realizado, se cierra expediente.
 - Si por el contrario, siguen sin haberse ejecutado, se traslada a la brigada del Ayuntamiento para que ejecute las obras de forma subsidiaria y a cuenta del propietario. En el caso de que la brigada por la complejidad de los trabajos no pueda llevarlas a cabo, se delegará el trabajo en otra empresa.
-
- Una vez ejecutados los trabajos, se realiza una última inspección para comprobar que los trabajos se corresponden con los reflejados en el informe.
 - Y por último, el departamento de Intervención y Tesorería del Ayuntamiento de Benicarló se encarga de cobrar el embargo.

* DADA LA ÉPOCA LIQUIDEZ ACTUAL DEL PROPIO AYUNTAMIENTO, EN EL CASO DE QUE NO PUDIESE HACER FRENTE A LA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA, EXISTE LA POSIBILIDAD DE EXTRAERLE AL PROPIETARIO LA CANTIDAD DE DINERO NECESARIA PARA EJECUTAR LAS OBRAS CON ANTERIORIDAD A SU EJECUCIÓN.

A continuación se adjuntan varios informes de orden de ejecución, así como uno de comprobación de la correcta ejecución de los trabajos emitidos en el informe.

3.4.1 EJEMPLO DE ORDEN DE EJECUCIÓN POR SOLAR INSALUBRE VALORANDO SU LIMPIEZA A MAQUINA



Ajuntament
de Benicarló
Urbanismo

InformeTécnico:

Asunto: Solar insalubre

Situación: Avda xxxx

TitularCatastral: xxxx

Dirección:Avda. xxxx

Exposicióndehechos

Que se procede a realizar inspección en el lugar de referencia, observándose la existencia de un solar situado en la Avda XXXX según informe catastral, el cual se encuentra en la actualidad en condiciones insalubres.

Que el citado solar, al que se le ordenó a fecha 9 de Junio de 2009 la limpieza de la vegetación y basuras acumuladas, el derribo de la edificación existente en la finca y la ejecución de un vallado perimetral, se encuentra con gran cantidad de vegetación crecida, con el consecuente peligro que existe en caso de incendio.

Que se observa además, que la caseta ha sido derribada, pero sus escombros y basuras siguen en el lugar de referencia.

Que realizadas las averiguaciones oportunas se obtiene que el titular catastral de la finca es:

- XXXX con domicilio en Avda. XXXX.
- XXXX con comicio en Avda XXXX

FundamentodeDerecho

El art. 206 de la LUV hace referencia al Deber de conservación y rehabilitación en el que se establece que los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro realizando los trabajos y obras precisas.

El art. 212.1 de la LUV hace referencia a órdenes de ejecución de obras de conservación y establece que los ayuntamientos deben dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados.

Propuesta

Que en opinión de este técnico se está incumpliendo el deber de conservación que refleja el art. 206 de la LUV por lo que se debería reiterarla orden de ejecución y exigir al titular catastral de la finca a la retirada de la vegetación, escombros y basura amontonados de la misma.

Que el incumplimiento injustificado de la misma facultaría a la administración para llevar a cabo la ejecución subsidiaria de las obras a cuenta de los interesados y/o a la imposición de multas coercitivas según establece el art. 212.3 a) y b) de la LUV.

Se valoran los trabajos a realizar en un total de **1.655,93 Euros** Iva incluido y se establece el plazo máximo para la ejecución por parte del propietario en **30 días**.

VALORACION

Ud DESPEJE DESBROCE S 100M2 MAQUINA

Despeje y desbroce del terreno para una superficie de 100 m2, incluso arranque de árboles y tocones con diámetro inferior a 30 cm. Y retirada de escombros a vertedero y o lugar de acopio, incluso tasas.

1	1	20	20		
			<u>20</u>	59,98	1.199,60

SUMA 1.199,60

13% Gastos Generales 155,95

6% Beneficio Industrial 71,98

SUMA 1.427,52

16% Iva 228,40

TOTAL..... 1.655,93

Esta valoración es orientativa y puede variar el importe de la misma en función de los trabajos realmente ejecutados

Se adjuntan Fotografías de la situación descrita:



3.4.1 EJEMPLO ORDEN DE EJECUCIÓN POR INSALUBRE VALORANDO SU LIMPIEZA A MANO



InformeTécnico:

Asunto: Solar con vegetación sin mantenimiento

Situación: Avda. xxx

TitularCatastral: xxx

Dirección: Av. xxx

Exposicióndehechos

Que se procede a realizar inspección en el lugar de referencia observándose la existencia de un solar en la Avenida xxxx.

El tramo de solar que da frente a la C. xxxx se encuentra con vegetación crecida, invadiendo el volumen destinado al tránsito peatonal de la acera en la vía pública tal y como se muestra en las fotografías que se adjuntan al presente informe..

Que realizadas las averiguaciones oportunas se obtiene que según catastro, el titular de la finca es xxxx con domicilio en la Avda. xxxx.

FundamentodeDerecho

El art. 206 de la LUV hace referencia al deber de conservación y rehabilitación en el que se establece que los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro realizando los trabajos y obras precisas.

El art. 212.1 de la LUV hace referencia a órdenes de ejecución de obras de conservación y establece que los ayuntamientos deben dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados.

Propuesta

Que en opinión de este técnico se está incumpliendo el deber de conservación que refleja el art. 206 de la LUV, por lo que se debería dictar orden de ejecución y exigir al titular catastral de la finca a la limpieza y mantenimiento periódico de la misma.

Que el incumplimiento injustificado de la misma facultaría a la administración para llevar a cabo la ejecución subsidiaria de las obras a cuenta de los interesados y/o a la imposición de multas coercitivas según establece el art. 212.3 a) y b) de la LUV.

Se valoran los trabajos a realizar en un total de **341,44 Euros** Iva incluido y se establece el plazo máximo para la ejecución por parte del propietario en **30 días**.

VALORACION

M2 LIMPIEZA DE VEGETACIÓN CRECIDA

Despeje y desbroce del terreno mediante medios manuales y retirada de escombros a vertedero y o lugar de acopio, incluso tasas.

1	1	157,32		
			157,32	157,32
			SUMA	157,32
			13% Gastos Generales	20,45
			6% Beneficio Industrial	9,44
			SUMA	187,21
			16% Iva	29,95
			TOTAL.....	217,16

Esta valoración es orientativa y puede variar el importe de la misma en función de los trabajos realmente ejecutados.

Se adjuntan Fotografías de la situación descrita:



3.4.2 EJEMPLO ORDEN DE EJECUCIÓN POR FACHADA EN MALAS CONDICIONES (BAJANTE ROTA EN SU CUMBRE)



Informe Técnico:

Asunto: Fachada en malas condiciones

Situación: C. xxxx

Titular: xxxx

Dirección: C. xxxx

Exposición de hechos

Que a raíz de parte interno de Policía Local se procede a realizar inspección en el lugar de referencia observándose la existencia de un edificio entre medianeras el cual tiene acceso desde la calle xxxxx nºx y al que recae su fachada principal.

Que se observa que la bajante de aguas pluviales objeto de denuncia, continua en las mismas condiciones por las cuales se realizó informe por parte de la Policía Local.

Según informe de la Policía Local, se obtiene que el titular es xxxxx, con domicilio en la C. xxxxx nºxx.

Fundamento de Derecho

El art. 206 de la LUV hace referencia al Deber de conservación y rehabilitación en el que se establece que los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro realizando los trabajos y obras precisas.

El art. 212.1 de la LUV hace referencia a órdenes de ejecución de obras de conservación y establece que los ayuntamientos deben dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados.

Propuesta

Que en opinión de este técnico se está incumpliendo el deber de conservación que refleja el art. 206 de la LUV por lo que se debería dictar orden de ejecución y exigir al titular catastral del inmueble la ejecución de los siguientes trabajos que garanticen la seguridad ante la vía pública, el ornato y decoro.

- La retirada y colocación de nueva bajante de pluviales.

Que el incumplimiento injustificado de la misma facultaría a la administración para llevar a cabo la ejecución subsidiaria de las obras a cuenta de los interesados y/o a la imposición de multas coercitivas según establece el art. 212.3 a) y b) de la LUV.

Se adjunta fotografía del estado descrito:



Se valoran los trabajos a realizar en un total de **600,14 Euros** Iva incluido y se establece el plazo máximo para la ejecución por parte del propietario en **30 días** debiendo proceder a la solicitud de la correspondiente Licencia de obra menor para la realización de los trabajos.

EISC.4cbc M

BAJ CIR PVC 110MM JEI 40% ACC

Bajante exterior de evacuación de aguas pluviales, de tubo circular de PVC, diámetro 110 mm., junta elástica, con incremento del precio del tubo del 40% en concepto de uniones, accesorios y piezas especiales, incluso ayudas de albañilería.

1	12,00	12,00		
		<u>12,00</u>	36,23	434,76
			SUMA	<u>434,76</u>
			13% Gastos Generales	56,52
			6% Beneficio Industrial	26,09
			SUMA	<u>517,36</u>
			16% Iva	82,78
			TOTAL.....	<u>600,14</u>

3.4.2 EJEMPLO ORDEN DE EJECUCIÓN POR FACHADA EN MALAS CONDICIONES



Ajuntament
de Benicarló
Urbanismo

Informe Técnico:

Asunto: Fachada en malas condiciones

Situación: C. xxxx

Titular Catastral: xxxx

Dirección: P.J. xxxx

Exposición de hechos

Se procede a realizar inspección en el lugar de referencia, observándose la existencia de una edificación unifamiliar entre medianeras la cual tiene acceso desde la calle xxxx, y al que recae su fachada principal.

Que por el tipo de construcción, se intuye que la vivienda cuenta con una edad avanzada, y se observa una ausencia casi total de mantenimiento de la fachada de la misma.

La fachada de la vivienda, se encuentra en condiciones insalubres además de no respetar el decoro de la zona.

Por otro lado, no se ha podido acceder al interior de la misma, por lo que no se han podido hacer las comprobaciones pertinentes en cuanto a su seguridad estructural.

Al parecer, las salidas de evacuación (sumideros) de los cuarteles de la cubierta plana de la vivienda se encuentran obstruidas por lo que cuando llueve el agua pluvial se acumula en la misma ejerciendo un sobrepeso en las plantas y/o forjados inferiores.

Fundamento de Derecho

El art. 206 de la LUV hace referencia al Deber de conservación y rehabilitación en el que se establece que los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro realizando los trabajos y obras precisas.

El art. 212.1 de la LUV hace referencia a órdenes de ejecución de obras de conservación y establece que los ayuntamientos deben dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados.

Propuesta

Que en opinión de este técnico se está incumpliendo el deber de conservación que refleja el art. 206 de la LUV por lo que se debería dictar orden de ejecución y exigir al titular catastral del inmueble la ejecución de los siguientes trabajos que garanticen la seguridad ante la vía pública, el ornato y decoro.

- El picado del revestimiento de la fachada saneando todas las partes deterioradas.
- La retirada y colocación de nueva bajante de pluviales.
- El levantado de carpintería existente en los huecos y su sustitución.
- El enfoscado de la fachada para evitar el deterioro del muro de piedra y/o ladrillo.
- El pintado de la fachada.
- La protección con esmalte de la barandillas metálicas para evitar su deterioro.
- Limpieza de cubierta y desembozo de sumideros y evacuaciones de agua pluvial.

Que el incumplimiento injustificado de la misma facultaría a la administración para llevar a cabo la ejecución subsidiaria de las obras a cuenta de los interesados y/o a la imposición de multas coercitivas según establece el art. 212.3 a) y b) de la LUV.

Se adjuntan fotografías del estado descrito:



Se valoran los trabajos a realizar en un total de **3.363,56 Euros** (Iva incluido) y se establece el plazo máximo para la ejecución por parte del propietario en **30 días plazo** en el que según el art. 212.2 de la LUV, el propietario afectado debe solicitar licencia de obras, las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, o bien proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga para su ejecución.

VALORACION

EADR.5b M2 PICADO ENF PARAM VERT EXT

Picado de enfoscado de mortero de cemento, realizado en paramentos verticales exteriores (fachadas), incluso retirada de escombros y carga sin incluir transporte a vertedero.

1	4,50	6,00	27		
			27	6,35	171,45

EADI.9a M LEVANTADO DE BAJANTES

Levantado de bajantes pluviales y canalones, incluso retirada carga, sin incluir transporte a vertedero.

1	6,00		6,00		
			6,00	3,17	19,02

EADF.6aa Ud LEVNT CARP 3M2 SIN APROV

Levantado de carpintería, incluso marcos, hojas y accesorios de hasta 3m2, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-18

1	2,00		2		
			2	7,14	14,28

ERPE.2a M2 ENFOSCADO IMPERMEABILIZANTE

Enfoscado sin maestrear y revoco fratasado, realizado con mortero de cemento M-15, con impermeabilizante hidrófugo, incluso lechada de cemento, incluso p.p. De medios auxiliares.

1	4,50	6,00	27,00		
			27,00	26,47	714,69

Ud FUERTA BALCONERA 2 HJ AB PIN OR

Puerta balconera de dos hojas abatibles de 1,50 x 2,10 m. de madera de pino oregón, acristalado con vidrios incoloros de 4 mm, incluso tapajuntas de 70x12mm, cremona y bisagras en acabado plata, corte preparación y ensambles de perfiles, fijación y colocación de tornillos, espigas, patillas, colocación y limpieza, incluso ayudas de albañilería.

1	2,00		2,00		
			2,00	238,11	476,22

ERFP.3abaa M2 PINTURA PLAST ACRL LIS INT BL

Revestimiento a base de pintura plástica acrílica mate para la protección y decoración de superficies en interior y exterior, con resistencia a la luz solar, transpirable e impermeable, con acabado mate, en color blanco, sobre superficie vertical u horizontales, previo lijado de pequeñas adherencias e imperfecciones, mano de fondo con pintura plástica diluida muy fina, plastecido de faltas y dos manos de acabado, según NTE/RFP-24

1	4,50	6,00	27,00		
			27,00	12,39	334,53

ERPp10dba M2 ESMALTE AMBIENTE AGRESIVO SAT

Revestimiento con esmalte de poliuretano alifático de dos componentes no amarilleante, resistente a la abrasión para superficies de acero, hierro galvanizado y aluminio expuestos en ambientes desfavorables y espesor de 30-40 micras, con acabado satinado en color blanco o negro.

1	5,3	1	5,3		
			5,30	13,52	71,66

EISC.4cbc M BAJ CIR PVC 110MM JEI 40% ACC

Bajante exterior de evacuación de aguas pluviales, de tubo circular de PVC, diámetro 110 mm., junta elástica, con incremento del precio del tubo del 40% en concepto de uniones, accesorios y piezas especiales, incluso ayudas de albañilería.

1	6,00		6,00		
			6,00	17,34	104,04

ECAT.2bdca M3 TRANSP ESCOMBROS 10KM C/CRG

Transporte de escombros, con camión volquete de cargar máxima 30t y velocidad media 45km/h., a una distancia de 10 km. A vertedero autorizado, considerando tiempos de carga, ida, descarga y vuelta, incluso tasas de vertedero autorizado.

1	27		4,05		
1	6	0,15	0,15		
4	2,00	0,15	1,20		
			6,15	63,54	390,77

Ud LIMPIEZA DE CUBIERTA

Limpieza de cubierta y desambozo de sumideros y evacuaciones de agua pluvial, incluso retirada carga y transporte a vertedero.

1	140,00		140,00		
			140,00	1,00	140,00

SUMA 1.905,89

13% Gastos Generales 247,77

6% Beneficio Industrial 114,35

SUMA 2.268,00

16% Iva 362,88

TOTAL..... 3.363,56

3.4.2 EJEMPLO DE ORDEN DE EJECUCIÓN POR DESPRENDIMIENTO DE PIEZAS DE FACHADA SOBRE LA VÍA PÚBLICA



Ajuntament
de Benicarló
Urbanismo

InformeTécnico:

Asunto: Fachada en malas condiciones

Situación: C. xxxx

TitularCatastral: xxxx

Dirección: C. xxxx

Exposición de hechos

Se procede a realizar inspección en el lugar de referencia, observándose la existencia de un bloque de pisos situado en la calle xxxx.

Que al parecer las placas de mármol dañadas de la fachada del edificio fueron sustraídas y colocadas de nuevo quedando, en principio el problema resuelto.

Por otro lado, se observa que en la parte inferior del vuelo de fachada, se desprende parte del revestimiento (posiblemente de cartón-yeso), creando un grave peligro para cualquier viandante que pudiera circular bajo el mismo.

Fundamento de Derecho

El art. 206 de la LUV hace referencia al Deber de conservación y rehabilitación en el que se establece que los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro realizando los trabajos y obras precisas.

El art. 212.1 de la LUV hace referencia a órdenes de ejecución de obras de conservación y establece que los ayuntamientos deben dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados.

Propuesta

Que en opinión de este técnico se está incumpliendo el deber de conservación que refleja el art. 206 de la LUV por lo que se debería dictar orden de ejecución y exigir al titular catastral del inmueble la ejecución de los siguientes trabajos que garanticen la seguridad ante la vía pública, el ornato y decoro.

- Extracción del revestimiento de la parte inferior del vuelo de fachada y su posterior y correcta colocación.

Que el incumplimiento injustificado de la misma facultaría a la administración para llevar a cabo la ejecución subsidiaria de las obras a cuenta de los interesados y/o a la imposición de multas coercitivas según establece el art. 212.3 a) y b) de la LUV.

Se adjuntan fotografías del estado descrito:

Fachada rehabilitada



Revestimiento dañado



M2LEVNT REVEST DAÑADC

Levantado de placas dañadas, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero, según NTE/ADD-18

1	30,00	30		
		30	1,90	57,00

M2Falso techo y-c/hidrofug 12,5 dirt.

Falso techo continuo formado con placa de yeso laminado con alma de yeso hidrofugado de 12,5, para zonas húmedas mm, de borde ¼ circulo, sobre estructura longitudinal de maestra de 60x27 mm. Y perfil perimetral de 30x30 mm, anclaje con varilla cuelgue, nivelación y tratamiento de juntas, listo para pintar.

1	30,00	30,00		
		30,00	30,08	902,40

SUMA	959,40
------	--------

13% Gastos Generales	124,72
----------------------	--------

6% Beneficio Industrial	57,56
-------------------------	-------

SUMA	1.141,69
------	----------

16% Iva	182,67
---------	--------

Se valoran los trabajos a realizar en un total de **1.374,36 Euros** (Iva incluido) y se establece el plazo máximo para la ejecución por parte del propietario en **60 días** plazo en el que según el art. 212.2 de la LUV, el propietario afectado debe solicitar licencia de obras, las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, o bien proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga para su ejecución.

3.4.3 EJEMPLO DE SOLICITUD DE VALORACIÓN DE RETIRADA DE CARTELES PUBLICITARIOS



En relación al asunto de referencia, se valoran los trabajos a realizar para la retirada de los 4 paneles publicitarios (dos de ellos con cimentación y el otro colgado de la fachada de un edificio), en un total de **6.846,08 Euros** Iva incluido según el desglose que se adjunta:

uD LEVANTADO CARTEL PUBLICITARIO APOYADO

Levantamiento de cartel publicitario hasta 25m2 mediante medios mecánicos. Incluso picado y extracción de cimentación. Incluso carga y transporte a vertedero. Incluso tasas

1	3				
			3	1427,68	4283,05
		13% Gastos Generales			556,8
		6% Beneficio Industrial			256,98
		SUMA			5096,83
		16% Iva			815,49
		TOTAL			5912,32

Ud	LEVANTADO CARTEL PUBLICITARIO COLGADO				
	Levantamiento de cartel publicitario mediante medios mecánicos. Incluso carga y transporte a vertedero. Incluso tasas				
	1	1	1	676,44	676,44
				13% Gastos Generales	87,94
				6% Beneficio Industrial	40,59
				SUMA	804,96
				16% Iva	128,79
				TOTAL	933,76

Esta valoración es orientativa y puede variar el importe de la misma en función de los trabajos realmente ejecutados.

Se adjuntan fotografías del estado de los paneles:



3.4.4 EJEMPLO DE COMPROBACIÓN DE EJECUCIÓN DE OE



InformeTécnico:

Asunto: Comprobación orden de ejecución

Situación CI xxx

TitularCatastral: x x x

Dirección: Plaza xxx

Exposicióndehechos

Realizada inspección en el lugar de referencia se observa que han sido realizadas las obras por las cuales en su día se le envió una orden de ejecución. Comparando la fachada existente con las fotos presentadas en el anterior informe se aprecia una clara rehabilitación.



3.4.5 EJEMPLO ORDEN DE EJECUCIÓN POR MAL ESTADO DE UN PANTEÓN SITUADO EN EL CEMENTERIO DE BENICARLÓ



Ajuntament
de Benicarló
Urbanismo

Informe Técnico

Asunto: Inspección de panteón por la aparición de patologías constructivas.

Situación: Cementerio Municipal

Expediente: L.O. xx/07

El técnico que suscribe, en relación al asunto de referencia, informa:

A petición del personal de mantenimiento del cementerio municipal, se procede a la revisión del estado de conservación de uno de los panteones de dicho cementerio, concretamente el de la familia “xxxx” situado a unos 30 metros accediendo por la entrada Este, en la parte Sur del pasillo central.

Fruto de dicha revisión se hacen las siguientes apreciaciones:

1. Se aprecia el deterioro de las piezas prefabricadas de hormigón colocadas en la fachada del panteón.
2. Tal y como se observa en las fotografías adjuntas, como consecuencia de la oxidación del acero de dichas piezas se ha producido el desprendimiento de parte de ellas creando una evidente situación de riesgo para los viandantes que pudieran circular en ese momento por sus inmediaciones.
3. Además, tales desperfectos afectan a la continua y regular estética y/o decoro de su entorno.

Se adjuntan fotografías del estado actual

VISTA GENERALIZADA







FACHADA DELANTERA



FACHADAS LATERALES



FACHADA TRASERA

A consecuencia del deterioro generalizado del citado panteón, se proponen las siguientes medidas de actuación:

1. En primer lugar, deberá cubrirse la zona con un vallado perimetral que permanezca de forma provisional hasta la finalización de las obras y así reducir el riesgo de accidente.
2. Deberá redactarse por técnico competente, proyecto o memoria técnica, que contemple las obras a realizar para la rehabilitación de dicha fachada del Panteón, manteniendo una misma estética para no dañar el decoro de dicho cementerio.
3. Una vez realizado éste, debería procederse a su rehabilitación, según las indicaciones técnicas que correspondan.

Para exigir las medidas de actuación expuestas en los párrafos anteriores, según establece el Art. 212 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, deberá dictarse orden de ejecución dirigida al promotor de las obras, estableciendo un plazo máximo de **3 meses** para su ejecución.

Si se incumpliera injustificadamente la orden de ejecución en el plazo establecido, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria a costa del obligado.

Demolición y levantado de placas de hormigón prefabricado dañadas mediante medios manuales y mecánicos, incluso retirada y transporte de escombros a vertedero.

Código	Ud.	Nombre	Cantidad	Coste	Importe
M00A.8A	h	Oficial 1ª construcción	32	17,78	568,96
M00A12a	h	Peón ordinario construc.	32	15,55	497,6
MMMD.1aa	h	Martill Picador 80mm	32	25,45	814,4
MMMA.4ba	h	Compr diésel 4m3	32	8,9	284,8
%	%	Costes indirectos (2%)	2,00%	2165,76	43,32
TOTAL					2.209,08 €

Picado de fachada de hormigón, realizado en paramentos verticales exteriores, por medios manuales mecánicos, incluso retirada de escombros, carga y transporte a vertedero.

Código	Ud.	Nombre	Cantidad	Coste	Importe
M00A.8A	h	Oficial 1ª construcción	40	17,78	711,2
M00A12a	h	Peón ordinario construc.	40	15,55	622
MMMA.4ba	h	Compr diésel 4m3	40	8,9	356
MMMD.1aa	h	Martill Picador 80mm	40	25,45	1018
%	%	Costes directos (2%)	2,00%	2707,2	54,14
TOTAL					2.761,34 €

Enfoscado sin maestrear y revoco gratasado, realizado con mortero especial de reparación, con impermeabilizante hidrófugo, incluso lechada de cemento.

Código	Ud.	Nombre	Cantidad	Coste	Importe
M00A.8A	h	Oficial 1ª construcción	40	17,78	711,2
M00A12a	h	Peón ordinario construc.	40	15,55	622
PBAI.7a	Kg	Mtro special de reparación	200	2,17	434
%	%	Costes directos (2%)	2,00%	1767,2	35,34
TOTAL					1.802,54 €

Revestimiento de alto rendimiento sobre estructuras de hormigón en plantas industriales , puentes, depósitos, tuberías y tras áreas sujetas a humedad, condensaciones, ambientes marinos y otros, con buena resistencia a salpicaduras, derrames, alcalis, disolventes, agua dulce y salada , de aplicacion con pistola, brocha o rodillo.

Código	Ud.	Nombre	Cantidad	Coste	Importe
MOON.8A	h	Oficial 1ª pintura	8	15,96	127,68
MOON10a	h	Ayudante pintura	8	14,98	119,84
PRCP.3hac	l	Pint int tind epox brillo col	20	12,01	240,2
%	%	Costes directos (2%)	2,00%	487,72	9,75
TOTAL					497,47 €

Revestimiento con esmalte al agua constructor apto para decorar y proteger, para gran variedad de usos decorativos, en color piedra, sobre paramento vertical, precio lijado general de pequeñas adherencias e imperfecciones, mano de imprimación selladora y mano de acabado, según NTE/RPOP-30.

Código	Ud.	Nombre	Cantidad	Coste	Importe
MOON.8A	h	Oficial 1ª pintura	8	15,96	127,68
MOON10a	h	Oficial 2ª pintura	8	15,3	122,4
PRCP.3cca	l	Esmalte al agua constructor	10	10,77	107,7
PRCP11baa	l	Esmalte ext-sint brillo bl/ng	10	12,17	121,7
%	%	Costes directos (2%)	2,00%	351,8	7,04
TOTAL					486,52 €

Seguridad y Salud

Ud.	Nombre	Cantidad	Coste	Importe
%	Seguridad y Salud	10,00%	7756,95	155,14
TOTAL				155,14 €

PRESUPUESTO EJ. MATERIAL				7.912,09 €
Gastos Generales (13%)	13,00%	7.912,09 €		1.028,57 €
Beneficio industrial (6%)	6,00%	7.912,09 €		474,73 €
				9.415,39 €
I.V.A (16%)	16,00%	9.415,39 €		1.506,46 €
TOTAL				10.921,85 €

3.5 INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Este tipo de informes se dividen en dos tipos:

- Obras ejecutadas sin licencia.
- Obras que no se ajustan a la licencia concedida.

El guión para realizar el trabajo de campo en este tipo de informes es similar al descrito anteriormente para las Ordenes de Ejecución.

En el caso de obras que no se ajustan a la licencia concedida, únicamente se diferencia del anterior en que en éste, antes de la visita al lugar de referencia, debemos estudiar bien la licencia de obras que se les concedió para saber exactamente que obras figuran en ella.

Y en el caso de obras sin licencia, únicamente anotaremos todas las obras que observemos que se han realizado recientemente para hacerlas constar en el informe para después analizar si son legalizables o no.

Las obras que se consideren como legalizables, se iniciara expediente de restauración de la legalidad.

Una vez realizado todo el trabajo de campo procedemos a la realización del informe propiamente dicho, dividido en las siguientes partes:

- Inspección.
- Obras realizadas sin licencia o obras que no se ajustan a la licencia concedida.
- Legalización de las obras.
- Propuesta
- Fotografías del estado actual tomadas durante la inspección.

INSPECCIÓN

En este apartado se definen las siguientes observaciones:

De donde proviene el informe, es decir, a raíz de que instancia se procede a la ejecución del mismo.

Se define el titular catastral obtenido mediante su búsqueda en la oficina virtual del catastro.

Se nombran las obras observadas durante la inspección añadiendo si en el momento de la inspección las obras se encuentran finalizadas o no.

OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA O OBRAS QUE NO SE AJUSTAN A LA LICENCIA CONCEDIDA

Se enumeran las obras realizadas sin licencia o no contempladas en la licencia solicitada.

LEGALIZACIÓN DE LAS OBRAS

Se describe si las obras realizadas se consideran como legalizables o no.

PROPUESTA

Se propone iniciar procedimiento de restauración de la legalidad de las obras descritas conforme al art. 221, 223, 224, 225 y siguientes de la LUV , así como la imposición de las sanciones que le fueran de aplicación.

FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL

Y por último se añaden fotografías del estado actual realizadas durante la inspección pertinente.

En cuanto a los trámites realizados desde el inicio del expediente hasta la ejecución subsidiaria en el caso de que fuera necesaria son los siguientes:

- En primer lugar inspección y levantamiento de acta.
- Se comprueba si tiene licencia de obras o no y si abre expediente.
- Se notifica y se emplaza al titular para que en un plazo de dos meses legalice las obras.
- En caso de no ser posible la legalización de las obras por tratarse de obras no legalizables, se crea expediente RL (Restaurador de la legalidad) se insta al propietario o titular a que devuelva la realidad física de sus obras a como estaban anteriormente.
- Transcurrido el plazo, se le imponen multas coercitivas (hasta durante 10 meses)
- Transcurridos los 10 meses, se realiza nueva inspección y en caso de no haberse restaurado la legalidad, se inicia procedimiento de ejecución subsidiaria para la demolición de las mismas.

* Hasta a fecha de hoy, según mi experiencia y la transmitida por algunos de los técnicos que trabajan en el Ayuntamiento, nunca se ha llegado al último punto del proceso.

A continuación se adjuntan varios informes de obras realizadas sin licencia, obras que no se ajustan a la licencia concedida, así como un informe de comprobación de la ejecución de los trabajos emitidos en informe anterior.

3.5.1 EJEMPLO EXPEDIENTE (RL) POR INFRACCIÓN URBANÍSTICA DEBIDA A OBRAS QUE NO SE AJUSTAN A LA LICENCIA CONCEDIDA



Informe Técnico

Asunto: Solicitud inspección de obra.
Obras: Edificio de 2 sótanos de garaje, bajos comerciales, 33 viviendas y 12 apartamentos.
Situación: Avda. Cxxx
Expediente: xxx/xxx Entrada: xxx/xx

El técnico que suscribe, en relación al asunto de referencia, informa:

Tras visita a obra para realizar la inspección pertinente, se observa que el hueco junto al ascensor (en la planta ático), no está ejecutado tal y como se contempla en el proyecto básico aprobado en su momento y concedida su licencia.

Éste hueco que según proyecto debería estar cubierto por una pérgola o parral, aparece totalmente cerrado por todas sus caras y cubierto por el techo, modificando así la ocupación máxima de la planta ático según especificaciones del Planeamiento vigente y difiriendo por tanto del proyecto básico objeto de licencia.

Promotor de las obras: **PROMOCIONES xxxx, S.L.**

Se adjuntan fotos aclaratorias de la obra ejecutada y la fase en que se encuentra su ejecución:



Fundamentos de Derecho

El art. 221.1, 2, 3 y 4, de la sección 2ª de la LUV, regula la protección de la legalidad urbanística de obras ejecutadas sin licencia o disconformes con la misma.

El art. 225 de la LUV establece las acciones para llevar a cabo la Restauración de la Legalidad urbanística

El art. 226 de la LUV regula las medidas Cautelares para mantener la legalidad.

El art. 228 de la Luv regula el incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión

Los artículos 232 y siguientes establecen el régimen general de las infracciones y sanciones urbanísticas.

Así como el desarrollo de todos los anteriores en el Reglamento de Ordenación y gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

Propuesta

En opinión de éste técnico, con las obras en ejecución se está cometiendo una infracción urbanística al no ser las obras conformes al proyecto de obras presentado en su día y en base al cual se concedió licencia de obras, así como disconformes con el PGOU de Benicarló, por lo que se debería proceder, según lo estipulado en el art. 221.3. y al inicio del proceso de legalización, así como a la imposición de cuantas sanciones le fuera de aplicación.

Como medida cautelar se debería ordenar la paralización inmediata de las obras hasta la justificación, y/ o adecuación al proyecto para el cual se concedió licencia de obras.

El Arquitecto Técnico Municipal

David Gil Llorach

Benicarló, 11 de febrero de 2010

3.5.1 EJEMPLO EXPEDIENTE (RL) POR INFRACCIÓN URBANÍSTICA DEBIDA A OBRAS QUE NO SE AJUSTAN A LA LICENCIA CONCEDIDA



Ajuntament
de Benicarló
Urbanismo

Informe Técnico:

Asunto: Obras que no se ajustan a Licencia Concedida.

Situación: Partida xxx Pol. x Parc. xxx

Refcatastral: xxxxx

Promotor: xxxx

Exediente: L.O xxx/11

El técnico que suscribe en relación al asunto de referencia informa:

INSPECCIÓN

Visto el parte interno de Policía Local expediente nºxxx/2011 y la instancia de D. xxxx de fecha xxx de 2011 y RGE xxx, se procede a realizar inspección en el lugar de referencia al objeto de comprobar si las obras ejecutadas se adaptan a las condiciones bajo las cuales se otorgó la licencia de obras.

Una vez personado este técnico en el lugar, se observa un vallado perimetral que se no se adecua a la licencia concedida en su día, realizado mediante bloque de hormigón de 0,40x0,20x0,20 hasta una altura aproximada de 1 metro y sobre éste tela metálica.

Que además, se comprueba que se está incumpliendo el ancho de 4,00 metros medidos desde el eje del camino vecinal que debe dejarse libre según el art. 100.2 apartado f) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial de la Comunidad Valenciana.

Por otro lado, se observan dos construcciones de madera de dimensiones aproximadas de: 2,00X2,00 y 6,00X4,00 m.

Que en el momento de la inspección la totalidad de las obras mencionadas estaban finalizadas.

Que se procede a identificar el titular catastral del inmueble resultando ser Joaquín Sola Jaime con dirección a efecto de notificaciones según catastro en C.xxx.

OBRAS REALIZADAS QUE NO AJUSTAN A LICENCIA CONCEDIDA

Se detalla a continuación la relación de obras que se han detectado durante la inspección que no están contenidas ni reflejadas en la documentación de solicitud de Licencia de Obra menor.

- Ejecución vallado perimetral con una longitud total de 150 m.l ,realizados mediante bloque de hormigón de dimensiones 0,40x0,20x0,20 hasta una altura aproximada de 1 metro y sobre éste tela metálica.
- Ejecución de dos construcciones de madera de dimensiones aproximadas de: 1) 2,00x2,00 m. 2) 6,00x4,00 m.

LEGALIZACIÓN DE LAS OBRAS

Que la totalidad de las obras mencionadas se consideran NO LEGALIZABLES por no alcanzar la superficie mínima de parcela edificable en SNU y por no adaptarse el vallado a las condiciones constructivas de la licencia de obras concedida.

PROPUESTA

Se propone iniciar procedimiento de restauración de la legalidad de las obras descritas en el presente informe, conforme al art. 221, 223, 224, 225 y siguientes de la LUV , así como la imposición de las sanciones que correspondan.

Se adjuntan fotografías tomadas durante la inspección.



3.5.2 EJEMPLO EXPEDIENTE (RL) POR INFRACCIÓN URBANÍSTICA DEBIDA A OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA



Ajuntament
de Benicarló
Urbanismo

InformeTécnico:

Asunto:Obras sin Licencia de cerramiento en terraza
Situación:C. xxxx

TitularCatastral:xxxx

DirecciónAvda. xxxx

El técnico que suscribe en relación al asunto de referencia informa:

INSPECCIÓN

Vista instancia de Dña. xxxx de fecha xxx de 2011 y RGE xxxx en la que denuncia la ejecución de un cerramiento metálico sin permiso en la terraza de la vivienda xx^a de la Calle xxx n^ox, se procede a realizar inspección en el lugar de referencia al objeto de identificar las obras realizadas e identificar la vivienda sobre las que se han ejecutado.

Realizada inspección en el lugar de referencia, se observa la existencia de un cerramiento metálico en la terraza de la planta xxxx, que sin llegar a ocupar la totalidad de la superficie de la terraza, llega hasta nivel de fachada sin ningún tipo de recogida de aguas pluviales por lo que cuando llueve, toda el agua recogida en su tejado cae por fachada.

Dicho cerramiento metálico tiene un volumen aproximado de 22,5 m³ (3 x 3 x 2,5). Uno de sus laterales es de obra aprovechando el muro de separación con la propiedad vecina mientras que el otro lateral y su cara frontal están realizados mediante carpintería de aluminio blanco con panel hasta un metro de altura y vidrio el resto. Finalmente, la cubierta es de tipo metálica con panel de chapa tipo sandwich.

A la vista de la inspección realizada, se puede afirmar que las obras en la actualidad se encuentran finalizadas al no detectarse signos de la ejecución actual de las mismas.

Que se procede a identificar al titular catastral del inmueble resultando ser el mismo Dña. xxxx con Domicilio en Avda. xxxx.

Que realizadas las averiguaciones oportunas se comprueba que en la actualidad no existe solicitud ni expediente de Licencia de Obra menor para las obras que nos ocupan, de lo que se desprende que las obras ejecutadas y finalizadas en la actualidad, se han llevado a cabo sin la correspondiente Licencia Municipal de Obras

OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA.

Se detalla a continuación la relación de obras que se han detectado durante la inspección que no están contenidas ni reflejadas en la documentación de solicitud de Licencia de Obra menor:

- Colocación cerramiento lateral y frontal de carpintería de aluminio blanco con una superficie total de $(3+3) \times 2,5 = 15\text{m}^2$.
- Formación de cubierta mediante panel de chapa tipo sandwich con una superficie total de $3 \times 3 = 9\text{m}^2$.

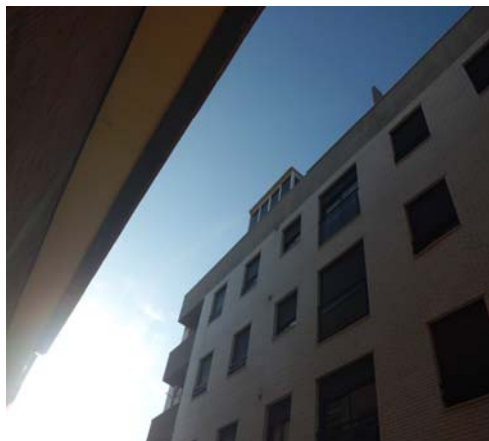
LEGALIZACIÓN DE LAS OBRAS

La totalidad de las obras descritas en el presente informe se consideran NO LEGALIZABLES dado que se invade el retranqueo de 3 metros marcado por los parámetros urbanísticos fijados por el PGOU de Benicarló para la zona.

PROPUESTA

Se propone iniciar procedimiento de restauración de la legalidad de las obras descritas en el presente informe, conforme al art. 221, 223, 224, 225 y siguientes de la LUV , así como la imposición de las sanciones que le fueran de aplicación.

Se adjuntan fotografías tomadas durante la inspección.



3.5.2 EJEMPLO EXPEDIENTE (RL) POR INFRACCIÓN URBANÍSTICA **DEBIDA A OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA**



Ajuntament
de Benicarló
Urbanismo

InformeTécnico:

Asunto: Obras sin Licencia

Situación: Ptda. Xxx nºxx

TitularCatastral xxxx

Dirección: C . xxxx

El técnico que suscribe en relación al asunto de referencia informa:

INSPECCIÓN

Visto el parte interno de Policía Local nº xxx/2009, la instancia de D. xxx y Dña. xxx de fecha xxx de 2009 y RGE xxx y el informe del técnico municipal de Medio Ambiente, Sr. xxx en fecha 1 xxx de 2009, se procede a realizar inspección en el lugar de referencia al objeto de identificar las obras realizadas e identificar la vivienda sobre las que se han ejecutado.

Se comprueba que se ha procedido a la elevación en medianera de parcelas con bloque de hormigón de 40x20 alcanzando una altura aproximada de 2,20 metros y una barbacoa cubierta junto a éste.

Por otro lado, en cuanto a la edificación destinada al resguardo de perros, según aparece en fotografías aéreas de 2006 ya existía, por lo que hace mas de 4 años de su ejecución al igual que la barbacoa. No obstante, no se tiene constancia de que también lo estuviese la cubierta de la barbacoa.

La relación detallada de las obras detectadas y/o en ejecución en el momento de la inspección son las que siguen:

- Caseta destinada al resguardo de perros con una superficie aproximada de 8m².
- Barbacoa provista de cubierta de madera.
- Elevación en medianera de parcelas mediante bloque de hormigón hasta una altura aproximada de 2,20m.

Que en el momento de la inspección la totalidad de las obras mencionadas estaban finalizadas.

Que se procede a identificar al titular catastral del inmueble resultando ser Herederos de xxxx con domicilio en C. xxx

Que realizadas las averiguaciones oportunas se comprueba que en la actualidad no existe solicitud ni expediente de Licencia de Obra menor para las obras que nos ocupan, de lo que se desprende que las obras ejecutadas y finalizadas en la actualidad, se han llevado a cabo sin la correspondiente Licencia Municipal de Obras.

OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA.

Se detalla a continuación la relación de obras que se han detectado durante la inspección y que según las averiguaciones oportunas no han prescrito.

- Cubierta de madera sobre barbacoa cubriendo una superficie aproximada de 6m².
- Elevación de muro en medianera de parcelas mediante bloque de hormigón de dimensiones 40x20x20 hasta una altura aproximada de 2,20m.

LEGALIZACIÓN DE LAS OBRAS

El inmueble está situado en Ptda Solas 202. Las obras descritas se consideran NO LEGALIZABLES dado que con las mismas se incumple el Plan General.

PROPUESTA

Se propone iniciar procedimiento de restauración de la legalidad de las obras descritas en el presente informe, conforme al art. 221, 223, 224, 225 y siguientes de la LUV , así como la imposición de las sanciones que le fueran de aplicación.

Se adjuntan fotografías tomadas durante la inspección.



Se adjunta ficha anexa de identificación catastral de la vivienda en la que se han realizado las obras, así como fotografías aéreas de Junio de 2006.

3.5.3 EJEMPLO COMPROBACIÓN DE LA RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD



Ajuntament
de Benicarló
Urbanismo

Informe Técnico:

Asunto: Obras sin Licencia

Situación: Pt. da. Xxx n°xx

Titular Catastral: xxx

Dirección: C. xxx

El técnico que suscribe en relación al asunto de referencia informa:

INSPECCIÓN

Vista la nota del departamento de Planeamiento en la que se solicita a éste técnico que se pronuncie sobre si se ha procedido a dar cumplimiento de la orden de restauración de la legalidad urbanística infringida contenido en expediente RL/xxx,

Este técnico informa:

Que con fecha xx/xx/2012 se procede a realizar inspección en el lugar de referencia al objeto de comprobar si se ha procedido a la restauración de la legalidad tal y como afirma D. xxx en instancia de fecha xxx de 2012 y RGE xxx que forma parte del expediente de referencia.

Una vez personado este técnico en el lugar, se observa:

- Que el vallado perimetral sigue en las mismas condiciones en las que se encontraba anteriormente, es decir mediante bloque de hormigón hasta una altura de 1 metro aproximadamente y sobre éste tela metálica.
- Que se comprueba también que las tapas que alojan el sistema de depuración instalado siguen en las mismas condiciones que en anterior informe, de lo que se deduce que no se ha procedido a su retirada.
- Que a la pérgola de madera, se le han cortado los apoyos pero su estructura de cubierta permanece intacta y apoyada en el suelo. Además, la parte baja anclada a pavimento de los pilares permanecen igualmente en el lugar inicial.

Es por todo ello, que de la inspección realizada se desprende que en la actualidad **NO SE HA PROCEDIDO A LA RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD.**

3.6 LICENCIAS DE OBRA

La Licencia de obra o Licencia de edificación es un permiso requerido, normalmente por la administración local, para la realización de cualquier tipo de construcción, supone la autorización municipal para realizar las obras. Su fin es comprobar la adecuación de la solicitud de licencia a lo establecido en la normativa urbanística.

Se diferencian en dos clases:

- Licencias de obra mayor
- Licencia de obra menor

A modo de RESUMEN:

Se entiende por OBRA MAYOR , aquellas obras de nueva planta, o de ampliación en superficie, volumen o altura de edificaciones existentes, o rehabilitación integral (no parcial) de edificaciones ya existentes.

Se entiende por OBRA MENOR , aquellas que, por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, puedan ser consideradas como tales, incluidas las de modificación de la disposición interior de los edificios.

En cuanto a la documentación requerida, varia bastante dependiendo del caso que se trate.

Por ejemplo, para solicitar la licencia de obra mayor, se requiere:

- ◆ Proyecto básico y de ejecución visado suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial.
- ◆ Fotocopia IAE del contratista.

- ◆ Proyecto de infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicaciones (en obras susceptibles de división horizontal).
- ◆ Justificante del pago del ICIO (Impuesto de construcciones, instalaciones y obras).
- ◆ Impreso de estadística de edificación.
- ◆ Nota simple de la finca catastral.
- ◆ Proyecto de actividad del parking.

Sin embargo, si se trata de obras menores, la documentación solicitada es mucho menor y menos compleja, debiendo presentar únicamente:

- ◆ Descripción detallada de las obras, con mediciones, presupuesto y planos o croquis que definan la obra.
- ◆ Fotocopia IAE del contratista.
- ◆ Justificante del pago del ICIO (Impuesto de construcciones, instalaciones y obras).
- ◆ Ficha catastral donde se identifique la situación de la obra.

A continuación se describe el proceso que sigue la apertura de un expediente para la solicitud de licencia de obras:

1. El interesado presenta instancia de solicitud de licencia de obras aportando toda la documentación requerida realizando una liquidación a cuenta del pago de las tasas por tramitación del expediente y por impuesto de construcción.
2. La Administrativa (jefa de negociado) inicia el expediente de obras.
3. El Arquitecto Técnico Municipal comprueba que se presente toda la documentación requerida y en caso de poseer todo, la estudia para realizar informe técnico (favorable o desfavorable).
4. En caso de emitirse el informe como favorable, el Técnico Jurídico redacta el decreto que será firmado por el Consejo de Urbanismo
5. Una vez finalizado el plazo concedido para la ejecución de las obras, se comprueba que lo ejecutado se adapte a la licencia concedida y finalmente se realiza una liquidación por coste real de la obra.

A continuación se adjuntan los impresos de solicitud de licencia de obra, tanto obra mayor como obra menor.

3.6.1 IMPRESO DE SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MENOR

Persona Interesada	Primer apellido	Segundo apellido
	Nombre	NIF

Datos Representante	Primer apellido	Segundo apellido
	Nombre	NIF

Domicilio a efecto de notificaciones	Calle/plaza/carretera/partida							
	Núm.	Bis	Km	Bloc	Portal	Escalera	Planta	Puerta
	Población				Provincia		Código postal	
	Teléfono		Fax		Apartado de correos		Correo electrónico	

Objeto de la solicitud	Solicitud de licencia de obra menor	
Documentos a presentar	Fotocopia IAE contratista	Pago ICIO

Detalle de la solicitud	
Emplazamiento de la obra	
Presupuesto	

Ocupación de vía pública	Superficie	Duración
-------------------------------------	------------	----------

Lugar y fecha Firma	Lugar
	Firma solicitante o representante

REQUISITOS A CUMPLIR PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS MENORES EN GENERAL

1. Deberá presentar la Instancia de la solicitud de la licencia con una **descripción detallada** de las obras a realizar, la cual vendrá firmada por el solicitante, adjuntando el I.A.E. del contratista.

En la descripción de las obras que adjunte, deberá enumerar claramente **cada uno de los trabajos** que se pretenden ejecutar, indicando si se trata de una reforma, su ubicación con respecto a la edificación existente o, si se trata de una obra nueva, el emplazamiento de la misma con respecto a la parcela.

Para ello, si fuera necesario, entregará al Ayuntamiento **planos o croquis esquemáticos** y descriptivos que definan la obra y su ubicación.

Para la descripción de cada una de las partes de la obra, deberá indicar claramente sus medición, es decir deberá indicar sus dimensiones en **unidades de superficies, longitud, anchura, altura, etc.**

2. Asimismo deberá indicar con claridad el emplazamiento de las obras. En el caso de suelo rústico o en las afueras del pueblo, deberá indicar **número de polígono y número de parcela**. En el casco urbano deberá indicar **nombre de la calle, número de policía, piso y puerta**. Si las obras se van a realizar fuera del casco urbano deberá aportar **plano catastral**, indicando la ubicación de la parcela.
3. Deberá presentarse un **presupuesto** detallado de las obras a realizar. En dicho presupuesto deberá indicarse de forma **desglosada** cada uno de los **trabajos o partidas** que se van a ejecutar en obra con su **medición** correspondiente y la aplicación de precios de mercado.

Para la obtención de los precios de mercado, podrá consultar la última versión de la base de datos del Instituto Valenciano de la Edificación, IVE.

4. Justificante del pago del impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

3.6.2 IMPRESO DE SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MAYOR

Persona Interessada	Primer cognom				Segon cognom				
	Nom				NIF				
Dades Representant	Primer cognom				Segon cognom				
	Nom				NIF				
Domicili a efecte de notificacions									
	Núm.	Bis	Km	Bloc	Portal	Escala	Planta	Porta	
	Població				Província		Codi postal		
	Telèfon		Fax		Apartat de correus		Correu electrònic		
Objecte de la sol·licitud	Sol·licitud de llicència d'obra major								
Documents a presentar	<ul style="list-style-type: none"> - Projecte bàsic i d'execució visat pels col·legis professionals corresponents. - Fotocòpia IAE contractista - Projecte d'infraestructura comú d'accés a serveis de telecomunicacions (En obres susceptibles de divisió horitzontal) - Pagament ICIO <ul style="list-style-type: none"> ● Imprès d'estadística d'edificació i habitatge ● En el supòsit de parcel·les amb una determinada relació entre superfície de sòl i superfície construïble, nota simple la finca registral. ● Projecte activitat pàrking. 								
Detall de la sol·licitud									
Emplaçament de l'obra									
Pressupost									
Ocupació de via pública	Superfície				Durada				
	Lloc				Data				
Datació	Sol·licitant/representant				Arquitecte		Arquitecte tècnic		Contractista
Signatura									

4. ESTUDIO ESTADÍSTICO

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Durante los dos años de mi labor como Arquitecto Técnico en el Ayuntamiento de Benicarló, se solicitaron un total de 286 solicitudes de licencia de primera ocupación correspondientes a 39 edificaciones diferentes, 9 de ellas ejecutadas en suelo no urbanizable y las 30 restantes en suelo urbano.

De todas ellas, tal y como veremos en la tabla 1.1, actualmente todavía existen 12 sin poseer la licencia de primera ocupación.

Algunas de ellas por falta de documentación, otras pendientes de subsanación de anomalías constructivas y el resto por no adaptarse a la normativa vigente.



Tal y como me ha aportado mi experiencia, existe un alto nivel de desconocimiento a la hora de solicitar este tipo de licencias, ya que tal y como veremos en la tabla 1.1, tan solo un 10% de las solicitudes obtienen su licencia en primera instancia.

Para ello, aportaremos una tabla donde aparecen, por un lado toda la documentación que les falta por presentar junto con la instancia de solicitud de licencia de primera ocupación y su respectivo pago de las tasas, y por otro las deficiencias o anomalías encontradas en el momento de la inspección.

Tabla 1.1

NºVIV	SUELO	DOCUMENTACIÓN	INSPECCIÓN	SI/NO
1	S.N.U	31/01/2011: Certificado acústico	OK	SI
7	S.U	9/2/2011: Certificado Iberdrola, Sorea, certificado de barandillas, ICT.	OK	SI
9	S.U	10/02/2011:Tasas, DNI, escritura, IBI, Certificado acústico, batrandillas.	17/11/2011:Extintores, rampa, ventilación en baños, enchufes en zona de riesgo, modificación pendiente de la acera y piezas dañadas, Aparato A/A en patio de ventilación. 12/03/2012: Piezas dañadas, pictogramas extintores, rampa, modificación pendiente de la acera. 6/07/2012:Piezas dañadas, rampa accesibilida, modificación de la pendiente.	PTE
10	S.U	1/04/2011: Cdo. Final de Obra, acta recepción, certificado instalaciones, certificado acústico , Certificado HD-91 y CPI96, RAE ascensor. 25/07/2011: Certificado final obra , certificado Iberdrola , sorea, y RAE ascensor.	19/09/2011: rotular cuadros viviendas, campanas cocinas, un extintor en trasteros, tapar cableado cuadro eléctrico, introducir 2 unidades de alumbrado de emergencia en recorrido evacuación trasteros, piezas dañadas.	PTE
1	S.N.U	4/05/2011:Certificado acústico, certificado cloración y depuración. 28/12/2011:Certificado acústico.	OK	SI
10	S.U	6/05/2011 Alta Ibi y ICT.	16/06/2011:Campanas cocinas, particiones entre viviendas, rejas de plantas bajas y extintores.	SI
9	S.U	OK	OK	SI
11	S.U	3/06/2011:Certificado acústico y barandillas.	29/07/2011: Retirar postes, reparar acera y bordillo, colocar farola, presentar plano modificado fachada y cocina 4ªplanta A, extintores y ventilación de aseos.	SI
9	S.U	3/06/2011:Certificado final obra, certificado Iberdrola y Sorea, certificado acústico, ICT.	1/08/2011: Rotular cuadros viviendas, extintores, piezas dañadas, justificación de los cambios realizados.	PTE
45	S.U	03/06/2011: Certificado final obra, acta recepción,Escritura obra nueva,alta IBI, certificado de Iberdrola y Sorea, Certificado Hd-91 y cpi-96,certificado acústico, ICT. 28/02/2012:Certificado final obra, acta recepción, Escritura obra nueva, Certificado Hd-91 y cpi96,certificado acústico. 21/05/2013:Certificados acústico, HD/91+CPI96	11/07/2013: Piezas dañadas.	SI
1	S.U	25/07/2011:Certificado Iberdrola y Sorea y Certificado de acústico .	7/05/2012: Piezas dañadas.	SI
1	S.U	8/09/2011: Fotocopia Licencia de Obras, certificado Sorea y Iberdrola, Certificado HD-91 y CPI, Certificado acústica.		NO
3	S.U	OK	OK	SI
1	S.U	14/10/2011: Certificado de Iberdrola y Sorea, certificado HD-91 y DB-SI y acústico.	26/04/2012: Enchufes en zona de riesgo.	SI
1	S.U	1/12/2011 Falta: certificado HD-91 y CPI 96, Certificado de Iberdrola y Sorea, barandillas y ICT.	OK	SI
1	S.U	1/12/2011: acta de recepción, certificado HD-91 y CPI96, certificado acústico, barandillas.	OK	SI
11	S.U	1/12/2011:Acta de recepción, escritura de declaración de obra nueva, certificado acústico, ICT.	19/06/2012 Rotular Cuadros Viviendas, piezas dañadas, no se ha instalado equipo Solar.	PTE
1	S.U	1/12/2011:Acta de recepción, escritura, certificado HD-91 y CPI 96, certificado Iberdrola y Sorea,barandillas.	25/04/2012 Adaptar el acceso al vado mediante bordillo achaflanado a 45º y pavimento dañado.	PTE
1	S.U	31/01/2012: Licencia Obras, Certificado de Iberdrola, escritura declaración Obra nueva, IBI, Certificado HD-91 y CPI96, barandillas.		NO

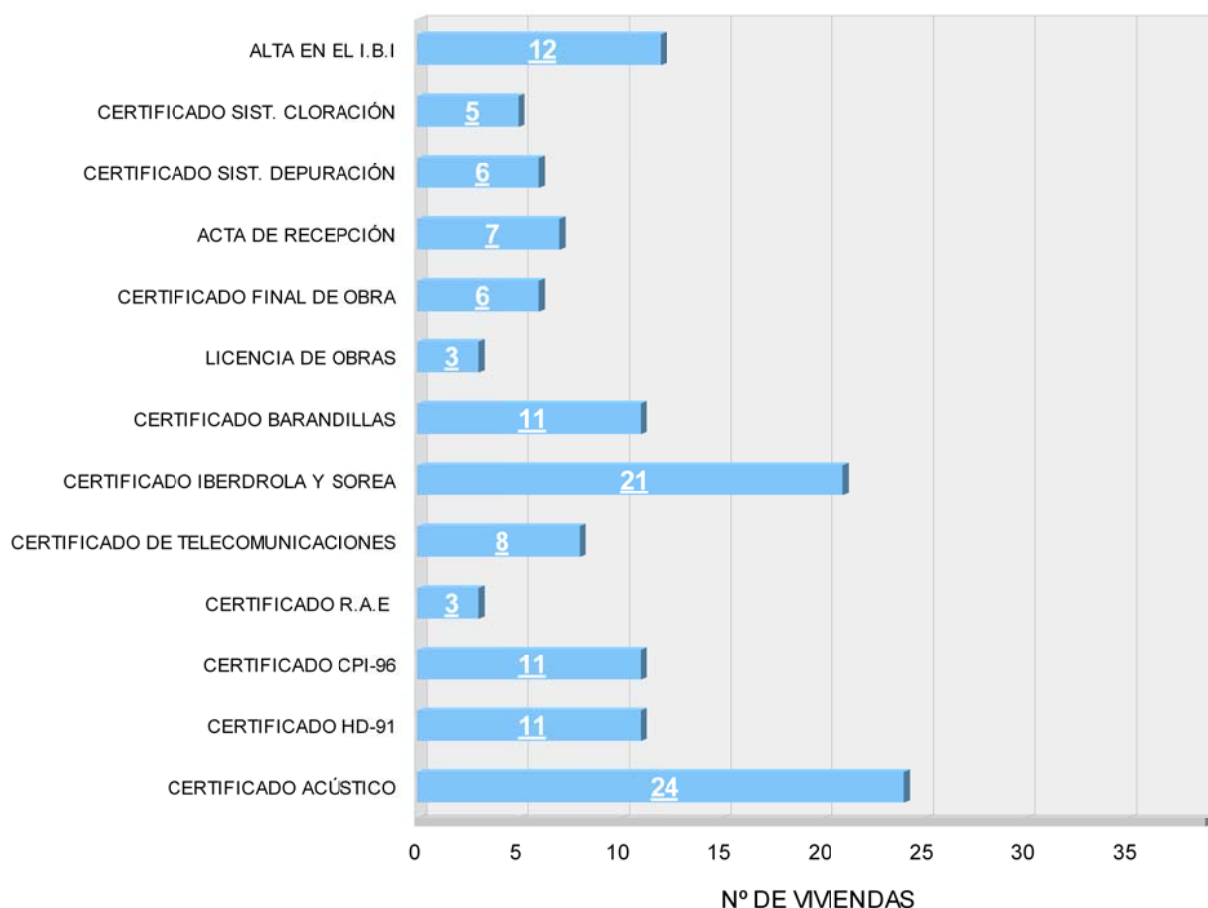
NºVIV	SUELO	DOCUMENTACIÓN	INSPECCIÓN	SI/NO
1	S.U	27/02/2012: IBI, Caertificado de instalaciones, barandillas	OK	SI
1	S.N.U	27/02/2012: Certificado Final Obra , Certificado de lberdrola y Sorea, acústico, Clorador y depuradora.	OK	SI
1	S.N.U	28/02/2012: IBI, certificados de lberdrola y Sorea, acústico, clorador y depueradora.		NO
8	S.U	28/02/2012: Fotocopia Licencia de Obras, IBI, Certificado de instalaciones, HD-91, CPI96, Acústico , barandillas, ICT.	10/05/2012: Extintores, aparato A/A en patio interior, la cubierta no se adapta a proyecto.	SI
1	S.N.U	12/04/2012: IBI, Certificados de lberdrola y Sorea , acústico , clorador y depuradora.	28/05/2013: Existen modificaciones interiores	SI
1	S.U	12/04/2012: IBI, Certificados de lberdrola y Sorea y acústico.	25/01/2013: No se Adapta al PGOU.	NO
13	S.U	13/04/2012: Certificado Final de Obra, Escritura Obra nueva, IBI, Certificado HD-91 y CPI 96, Certificado acústico, Certificado de lberdrola y Sorea, RAE ascensor, ICT.		NO
100	S.U	13/04/2012: certificado Final de Obra, Acta de recepción, escritura de obra nueva y división horizontal, IBI, Certificado de Sorea, barandillas, pago de tasas y RAE ascensores. 26/11/2012 falta alta en IBI	OK	SI
9	S.U	OK	OK	SI
1	S.N.U	15/02/2012: Certificado de instalaciones.	OK	SI
1	S.U	18/05/2012 Acta de recepción, escritura obra nueva, certificados de lberdrola y Sorea. ICT y acústico. 06/09/2012 Acta de recepción y escritura obra nueva.	OK	SI
1	S.U	18/06/2012:Certificados HD-91, CPI96 y acústico, barandillas.	5/10/2012: Piezas dañadas.	SI
6	S.U	09/07/2012 Certificado de lberdrola y Sorea, ICT, boletín telecomunicaciones.	OK	SI
1	S.U	23/05/2012:Acta de recepción, IBI, certificados de lberdrola y Sorea , pago de tasas y certificado acústico.	24/10/2012 Piezas dañadas.	PTE
1	S.N.U	19/07/201: Certificado de la instalación depuración.	OK	SI
1	S.N.U	19/07/2012 : Certificado lberdrola, certificado acústico, clorador y depuradora. 15/01/2013 : Certificado de lberdrola y Sorea..	OK	SI
1	S.U	06/09/2012: Certificado lberdrola y Sorea, barandillas.	OK	SI
2	S.U	06/09/2012 IBI, certificado de lberdrola y Sorea HD91,CPI 96 y acústico. 15/01/2013: IBI.	OK	SI
1	S.U	12/09/2012:Fotocopia Licencia, acta recepción, escritura y certificado acústico.		NO
1	S.U	OK	OK	SI
1	S.N.U	OK	OK	SI

En primer lugar haremos un breve resumen de la documentación que habitualmente suele faltar a la hora de solicitar la licencia.

- Licencia de obras: Una vez finalizadas las obras y solicitada la licencia de primera ocupación, se deberá aportar además de la fotocopia de la licencia de obras otorgada por el propio Ayuntamiento, en el caso de existir modificaciones respecto al Proyecto inicial, un nuevo Proyecto visado en el que se justifiquen dichas modificaciones.
- Certificado final de obra: Deberá presentarse el original y firmado por todas las partes correspondientes (director de obra y director de la ejecución material de la obra).
- Fotocopia del acta de recepción: Deberá presentarse una copia, firmada por el promotor y constructor verificando la entrega de la obra tal y como indica el artículo 6º de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
- Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal si procede: En el caso de tratarse de rehabilitaciones no será necesario.
- Alta en el I.B.I (Impuesto de bienes Inmuebles): Justificante del alta en el I.B.I.
- Certificados de Iberdrola y Sorea: Certificados de las compañías suministradoras de servicios de agua y luz donde justifiquen la aptitud de la edificación para disponer de sus servicios, así como la correcta instalación de los mismos.
- Boletín o certificado de instalación común de Telecomunicaciones (ICT): Para viviendas unifamiliares no se exige dicho documento.
 - Edificios de menos de 20 viviendas --- Boletín ICT
 - Edificio de igual o mas de 20 viviendas --- Certificado ICT
- Certificado acústico: Se deberá aportar un certificado acústico, además de presentar un documento donde acredite que se han realizado los ensayos correspondientes, con mediciones reales y el valor obtenido cumple con los niveles mínimo y máximos.
- Certificado HD-91 y CPI-96: Certificado donde se acredite el cumplimiento de las normas de Habitabilidad y diseño, así como el cumplimiento de la norma NBE-CPI.
- RAE: Se deberá aportar un documento donde se certifique su inscripción en el registro de aparatos elevadores.

- Defensas contra la caída: Si existen barandillas de defensa contra la caída deberá de certificarse su resistencia a esfuerzos horizontales pero en este caso, a diferencia del certificado acústico, no será necesaria la aportación de los ensayos realizados
- Certificado de sistema de cloración: En el caso de edificaciones situadas en Suelo no urbanizable, todas aquellas que no dispongan de conexión directa a la red municipal, deberán aportar un certificado de instalación de sistema de cloración de agua.
- Certificado de sistema de depuración: En el caso de edificaciones situadas en Suelo no urbanizable, deberán aportar un certificado de la empresa instaladora de que se ha implantado un sistema de depuración individual con filtro biológico, así como de su correcto funcionamiento.

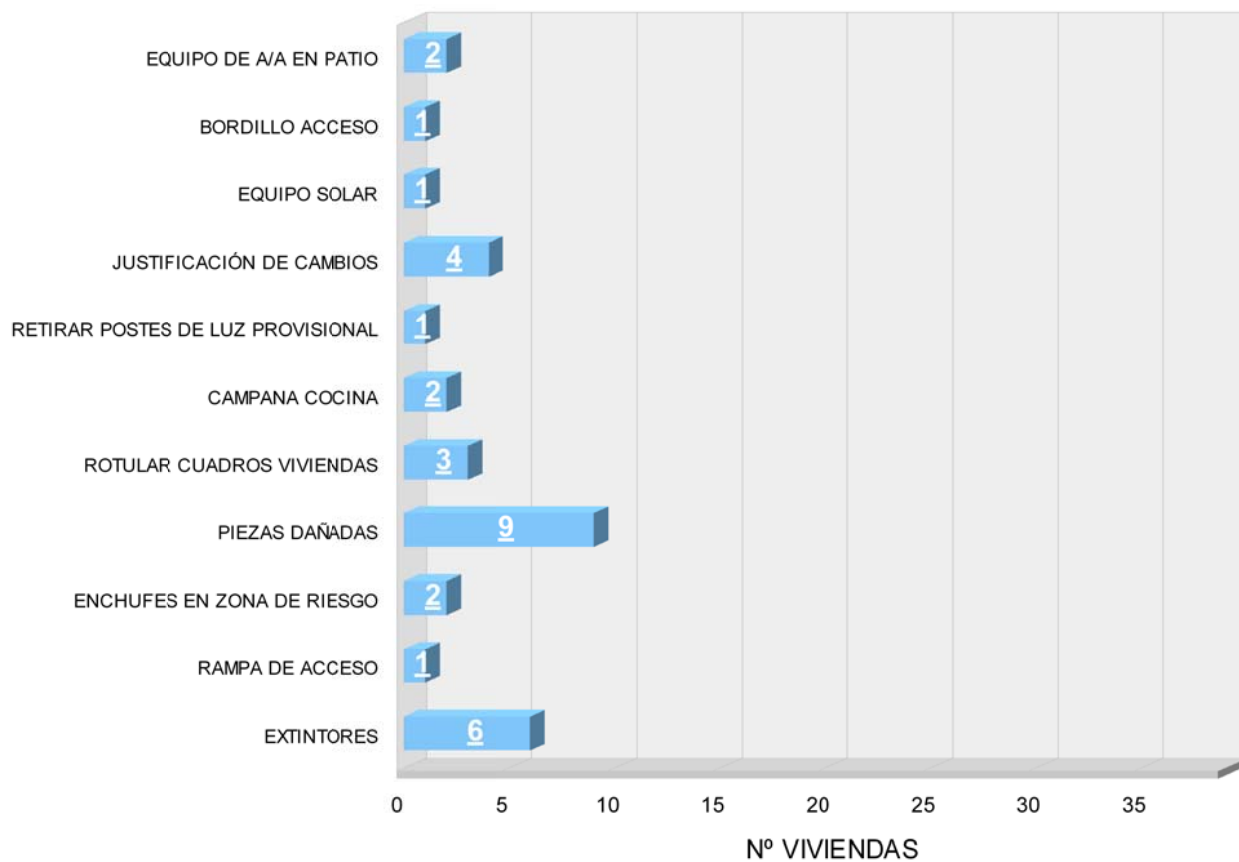
A continuación, se observa un gráfico donde se reúne toda la documentación que habitualmente suele faltar por presentar y se numera dependiendo del número de viviendas que coinciden con la misma carencia sobre un total de 39.



Y por otro lado, resumiremos las deficiencias o carencias mas comunes en el momento de la inspección:

- Extintores: El edificio cumplirá las condiciones de protección contra incendios conforme a lo especificado en la normativa que le fuera de aplicación (NBE-CPI o DB-SI).
- Piezas dañadas: Todas las piezas de pavimento situadas sobre la vía pública que con motivo de la ejecución de la obra se hayan ensuciado o dañado, deberán reponerse.
- Enchufes en zona de riesgo: Aquellas edificaciones cuyo proyecto o licencia de obras haya sido otorgada con anterioridad al año 2000 deberán guardar como mínimo una separación de 50 cms con respecto a la línea vertical de fregaderos, duchas, etc...
- Rotulación de cuadros de viviendas: Los cuadros generales de electricidad situados en el interior de cada vivienda deberán estar correctamente rotulados.
- Justificación de cambios realizados: En el caso de existir modificaciones respecto al proyecto inicial entregado en el Ayuntamiento por el cual se les otorgó la licencia de edificación, se deberá presentar un nuevo proyecto visado donde se justifique el cumplimiento de la normativa vigente de todos los cambios realizados.
- Equipo de aire acondicionado en patio: Por una combinación entre las HD-91 y las Ordenanzas Municipales de protección contra contaminación acústica, donde se establecen los requisitos a cumplir en patios de ventilación e iluminación, no se deberán instalar equipos de refrigeración o calefacción en patios de luces.
- Equipo solar: Según establece el documento básico HE del Código Técnico de la edificación, las edificaciones cuya construcción o rehabilitación se ejecute a fecha posterior a la entrada en vigor del propio documento y prevean demanda de ACS, deberán estar previstas de un equipo solar que contribuya en la generación de ACS.

A continuación, se observa un gráfico donde se identifican las anomalías o deficiencias mas comunes con las que nos encontramos en las diferentes edificaciones a la hora de realizar la inspección final, con objeto de comprobar que las obras realizadas se adecuan a la licencia que les fue concedida.

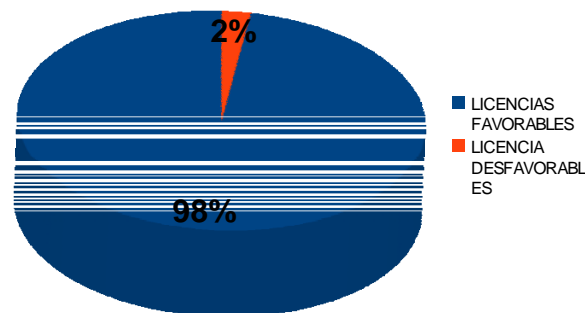


Comparando ambos gráficos, se observa claramente como predomina la falta de documentación a la hora de solicitar la licencia, sobre las deficiencias o anomalías propias de la edificación.

LICENCIAS DE SEGUNDA OCUPACIÓN

En el caso de las licencias de segunda ocupación, en los últimos dos años se solicitaron un total de 352 solicitudes, de las cuales 320 obtuvieron su licencia a la primera entrega de documentación y visita.

En cuanto a las 32 solicitudes restantes, actualmente poseen la licencia de segunda ocupación 24, es decir, que de las 352 solicitadas tan solo carecen de licencia 8, en la gran mayoría de los caso se tratan de edificaciones situadas en S.N.U sin poseer un sistema de depuración y cloración adecuado.



LICENCIAS DE SEGUNDA OCUPACIÓN

A diferencia de las licencias de primera ocupación, en este caso suelen informarse como favorables en la gran mayoría de los casos.

Lógicamente, al tratarse de viviendas que en su día obtuvieron su licencia de primera ocupación, si no han sido objeto de reformas importantes en lo referente a la inspección de la vivienda, suelen informarse favorablemente.

Y en cuanto a la documentación que deben aportar, en este caso suele ser mucho menor que en el caso de licencias de primera ocupación por lo que la comprobación de la misma directamente la realiza la auxiliar administrativa.

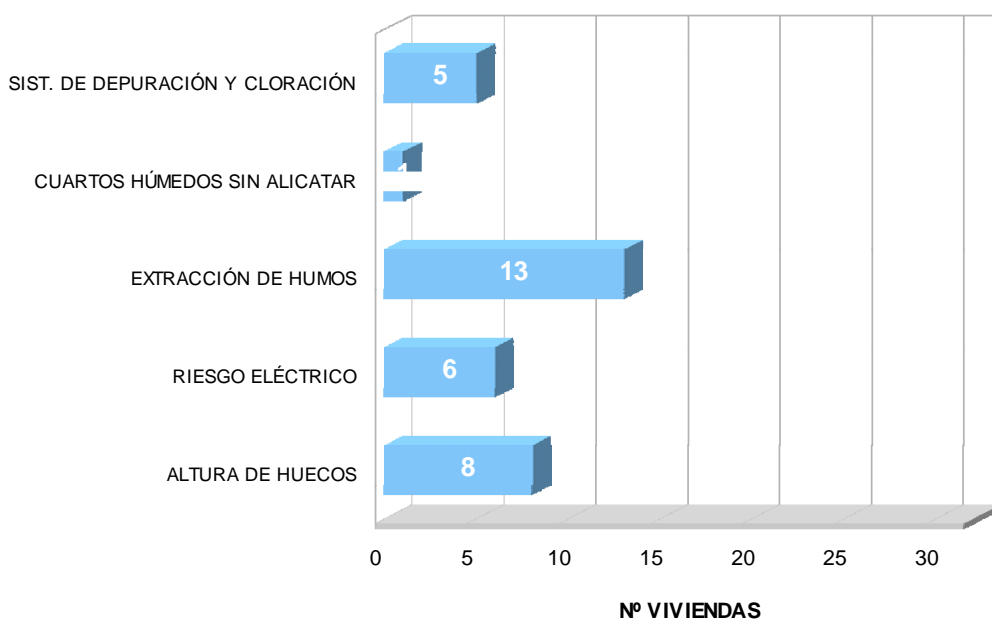
A continuación, se adjunta una tabla donde aparecen las anomalías o deficiencias constructivas mas comunes encontradas en el momento de la inspección a la vivienda.

VIVIENDA	SUELO	DEFICIENCIAS	LICENCIA
1	S.U	Altura de huecos al exterior	SI
2	S.U	Altura de huecos al exterior, extractor de humos.	SI
3	S.U	riesgo eléctrico	SI
4	S.U	Vivienda en obras	NO
5	S.N.U	Sistema de depuración y cloración	NO
6	S.U	Altura de huecos al exterior	SI
7	S.U	Extracción de humos	SI
8	S.U	Altura de huecos al exterior, extractor de humos.	SI
9	S.U	riesgo eléctrico	SI
10	S.U	Extracción de humos	SI
11	S.U	riesgo eléctrico	SI
12	S.U	Extracción de humos	SI
13	S.U	riesgo eléctrico	NO
14	S.U	Extracción de humos	SI
15	S.U	Riesgo eléctrico, altura de huecos	NO
16	S.U	Iluminación insuficiente	SI
17	S.U	Altura de huecos al exterior, extracción de humos	SI
18	S.N.U	Sistema de depuración y cloración	SI
19	S.U	Extracción de humos	SI
20	S.N.U	Sistema de depuración y cloración	NO
21	S.U	Extracción de humos	SI
22	S.U	Extracción de humos	SI
23	S.U	Cuarto humedo sin alicatar	SI
24	S.U	riesgo eléctrico	SI
25	S.U	Altura de huecos al exterior, extracción de humos	SI
26	S.N.U	Sistema de depuración y cloración	NO
27	S.U	Iluminación insuficiente	SI
28	S.U	Altura de huecos al exterior	SI
29	S.U	Extracción de humos	SI
30	S.N.U	Sistema de depuración y cloración	NO
31	S.U	Vivienda en obras	NO
32	S.U	Extracción de humos	SI

Tal y como se observa en la tabla anterior, las anomalías o deficiencias motivo de informes desfavorables, a excepción de la falta de un sistema de depuración o cloración en suelos no urbanizables, el resto suelen ser de sencilla reparación.

A continuación se describen y definen cada una de ellas:

- Altura de huecos: La altura en huecos que den acceso al exterior como ventanas, terrazas etc.. deberá de ser como mínimo de 90 centímetros medidos desde el acabado del pavimento.
- Riesgo eléctrico: Aquellas edificaciones cuyo proyecto o licencia de obras haya sido otorgada con anterioridad al año 2000 deberán guardar como mínimo una separación de 50 cms con respecto a la línea vertical de fregaderos, duchas, etc...
- Extracción de humos: En la cocina, existirá, además de huecos de iluminación, un sistema de ventilación mecánica con conducto independiente, preferentemente vertical, para la extracción de alimentos, con un caudal mínimo de 30 l./seg.
- Cuartos húmedos sin alicatar: Los cuartos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo) irán revestidos con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de dos metros, 2,00 m.
- Sistema de depuración y cloración: En el caso de edificaciones situadas en Suelo no Urbanizable:
 - Sistema de cloración: Todas aquellas que no dispongan de conexión directa a la red municipal, deberán instalar un sistema de cloración de agua.
 - Sistema de depuración: Deberán instalar un sistema de depuración con filtro biológico, además de aportar un certificado de la empresa instaladora donde certifique su correcto funcionamiento.



5. PROPUESTAS DE MEJORA

En base a mi experiencia como Arquitecto Técnico Municipal, creo que debería estudiarse la posibilidad de realizar algunas modificaciones como pueden ser las siguientes:

En primer lugar, y dada la época de crisis que actualmente estamos pasando, creo que los plazos que se conceden para la realización de las obras descritas y reflejadas en los informes de Ordenes de Ejecución deberían ser mayores.

Creo que plazos de 30 – 60 días son insuficientes y aún mas tratándose de ordenes de ejecución debidas a deterioros fruto del paso del tiempo, es decir, no provocados por el ser humano como sí lo serían las Infracciones Urbanísticas.

Por tanto, creo que deberíamos separar unos informes de otros y a estos primeros incrementarles el plazo de ejecución, a excepción de ordenes de ejecución que puedan poner en peligro la seguridad.

Por otro lado, haciendo referencia a las Infracciones Urbanísticas, cada vez es mayor el número de personas que debido a la propia crisis y por tanto a la poca liquidez de muchas familias para poder comprar una vivienda en suelo urbano, optan por comprar una finca rústica y construir una pequeña vivienda.

La ley marca una superficie mínima de finca para poder realizar la edificación legalmente que son 10.000 m². Entiendo que con ello se trate de controlar un orden en el crecimiento de la población, pero aun así me parece excesiva tal cantidad de superficie y aún mas, insisto, en la época de crisis que estamos pasando.

Y por último, haciendo referencia a las visitas realizadas con motivo de licencias de primera ocupación, existen Ayuntamientos que las realizan ellos mismos mientras que otros las solicitan al propietario, quien se encarga por su cuenta de buscar a un Técnico que las realice.

Desde mi puntos de vista, creo que dichas tareas deberían atribuirse a Técnicos externos a la administración y así, tratar de generar e impulsar aunque sea poco, algo mas de empleo en el sector.

6. CONCLUSIONES

Durante los dos años de mi labor como Arquitecto Técnico en el Ayuntamiento de Benicarló, he conocido el funcionamiento interno en lo que se refiere al departamento de urbanismo de dicho ayuntamiento, siendo principalmente mi labor la cooperación y desarrollo de mis funciones en el departamento de intervención Urbanística, llegando a alcanzar un total de 1540 horas.

Durante este periodo de tiempo tuve la posibilidad de enriquecerme tanto a nivel personal como profesional, ya que pude conocer en primera persona como funciona este departamento, como se organiza y que funciones corresponden a cada uno de los integrantes de dicho departamento, desde las competencias atribuidas al jefe de departamento, como a los arquitectos, técnicos, administrativos y personal auxiliar, todos ellos bajo la dirección del Teniente Alcalde delegado del área de Urbanismo.

Entre las funciones que allí desarrollé, como por ejemplo, la realización de informes de primera primera y segunda ocupación, infracciones urbanísticas, ordenes de ejecución, licencias de obras, etc... me hubiese gustado dedicar más tiempo en todo lo referente a la dirección de la ejecución de obra, no habiendo sido posible debido a la falta de solvencia generalizada para la realización de las mismas en este tiempo de crisis que estamos viviendo.

En definitiva, puedo definir mi experiencia dentro del Ayuntamiento de Benicarlo como muy positiva, tanto por el enriquecimiento personal como profesional, obteniendo herramientas y conocimientos relacionados con mis funciones que seguro serán de gran ayuda en mi futuro profesional. Conocimientos como:

- Mayor agilidad a la hora de tramitar gestiones urbanísticas necesarias para la obtención de licencias de ocupación, licencias de obra, ocupación de vía pública, cédulas de habitabilidad, etc..
- Proceso que sigue un expediente de Orden de Ejecución.
- Proceso que sigue un expediente RL por Infracción Urbanística.

- Mayor conocimiento del PGOU de Benicarló.
- Conocimientos de normativa referentes a los informes que estuve realizando.

En base a todos estos conocimientos adquiridos ha sido posible la realización del proyecto, definiendo en que consisten cada uno de los diferentes informes y licencias, aportando casos prácticos de los mismos, además de realizar un estudio estadístico donde se definen los principales inconvenientes que suelen surgir a la hora de solicitar las diferentes licencias.

Y por último, me gustaría aprovechar el momento para agradecer en primer lugar a mi compañero Manuel González Gallo (Arquitecto Técnico Municipal), que me apoyó en todo momento, y tuvo la paciencia suficiente como para resolver todas mis dudas, así como para guiarme y asesorarme en todas las cuestiones que iban surgiendo. Agradecer también a todo el personal del Ayuntamiento, desde Arquitectos, arquitectos técnicos y personal administrativo, así como a profesionales de la construcción que acudían a las dependencias con motivo de visita, tanto por su calidad humana como la profesionalidad que han compartido conmigo en todo momento.

7. BIBLIOGRAFÍA

- Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).
- HD-91 (Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana).
- CD-09 (Orden de 7 de Diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del decreto 151/2009 de 2 de Octubre del Consell).
- Artículos 206, 212 y 213 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- Artículos 219-246 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- IVE (Instituto Valenciano de la Edificación).
- ROGTU (Decreto 67/2006, de 19 de Mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de la Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).
- Ordenanza reguladora de Actividades Publicitarias de 9 de Noviembre de 2006.
- Ordenanza reguladora de Ocupación de Vía Pública de 18 de Mayo de 1999.
- Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló.
- Código Técnico de la Edificación
- Catastro
- Real Decreto 2393/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social.

- 10ª disposición final del REAL DECRETO LEY 2/2012, de 13 de enero, del Consell, de medidas urgentes de apoyo a la iniciativa empresarial y a los emprendedores, microempresas y pequeñas y medianas empresas (pyme) de la Comunitat Valenciana.