

A este objectiu respon l'article 1 quan fixa com a objecte de la llei la regulació del procés de l'edificació i el foment de la qualitat, com un element inherent a este.

L'àmbit d'aplicació delimita l'abast territorial i funcional a què s'estén la llei.

D'una banda, delimita el conjunt d'edificacions als quals, en funció de l'ús i de la destinació, són d'aplicació els preceptes continguts al llarg de l'articulat i exclou expressament aquelles edificacions existents que responen a una tipologia local o que el costum haja validat en el seu ús.

D'una altra, tipifica quins són els processos constructius que queden subjectes a esta llei. En este sentit, s'inclouen les obres d'edificació de nova construcció, amb l'excepció que en el mateix precepte s'introdueix; les obres d'ampliació, modificació, reforma o rehabilitació, i, finalment, aquelles que tinguen un caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o disfruten d'alguna protecció per motius ambientals o historicoartístics.

El títol II s'ocupa de la qualitat de l'edificació.

Este títol s'inicia amb la definició de qualitat, entesa esta sempre sota el prisma de la present llei, com el conjunt de prestacions pròpies de qualsevol edificació susceptibles de satisfer les demandes dels usuaris de conformitat amb uns requisits bàsics que es determinen.

En este punt, la llei preveu l'establiment d'uns nivells mínims o bàsics de qualitat, per a aconseguir, a partir d'estos, majors cotes de qualitat i, per tant, millors prestacions en les edificacions.

Però la qualitat no ha d'entendre's com una cosa etèria o abstracta, abans al contrari, la qualitat ha d'estar present i incidir en la millora de les condicions de funcionalitat, seguretat o habitabilitat de qualsevol tipus de construcció.

A esta crida obeeix el desenrotllament dels requisits bàsics de la qualitat plasmats en l'article 4.

A fi d'aconseguir majors nivells de qualitat en l'edificació, l'administració es fixa tres vies d'intervenció a través de les quals concentra els seus esforços de cara a afrontar este repte.

Primerament, regular la qualitat mitjançant l'elaboració de la normativa tècnica a fi de concretar els nivells mínims i les maneres d'aconseguir-los; en segon terme, verificar la qualitat i consolidar els procediments i les tècniques de gestió de la qualitat, i, finalment, per mediació del foment de la qualitat, en la línia d'impulsar la investigació, millorar la transparència en el sector i afavorir els distintius de qualitat dels productes i dels servicis.

El títol III centra l'atenció en el procés de l'edificació.

Al llarg de l'articulat es va desgranant l'iter d'edificació, el qual té l'inici en la fase de promoció i culmina amb la posada en ús de l'edifici.

A més, este text legal aborda un particular sistema de llicències municipals en este àmbit de l'activitat per a, finalment, plasmar un catàleg d'obligacions complementari a la LOE i destinat als agents intervinents en el procés.

L'enfocament que la llei valenciana fa del procés de l'edificació el planteja des del punt de vista de l'activitat que es desenrotlla en cada una de les fases en què s'estructura el procés, i a càrrec de cada un dels agents intervinents. És a dir, esta llei centra l'atenció en l'element objectiu del procés, l'activitat, i completa el model seguit per la LOE, el qual sembla que se centra més cap a l'element subjectiu encarnat pels agents participants en este.

Esta orientació és la que inspira el capítol I del mencionat títol III en cada una de les seccions en les quals s'estructura aquell.

Així, la secció 1a. s'ocupa de la promoció, i defineix l'activitat i incorpora genèricament les seues funcions.

La secció 2a. regula la fase de projecte ja que aborda la concepció tècnica de l'edifici. Esta ocupa l'espai que va des de les previsions inicials que ha de tindre en compte el projectista, d'acord amb la realització d'estudis previs o amb la

incidència de les distintes ordenacions normatives de caràcter sectorial, fins a la plasmació final materialitzada en el projecte, autèntic epicentre d'esta secció.

La llei reconeix la unicitat del projecte, encara que este pugua desenrotllar-se parcialment, i incorpora les fases en què este s'estructura quan defineix els continguts i l'abast tant del projecte bàsic, com del d'execució. Del primer assenyalava la suficiència d'este a l'efecte de sol·licitar la llicència municipal d'edificació, entre altres. Del projecte d'execució significa la necessitat d'ajustar-se a l'anterior i a les modificacions degudament autoritzades per l'administració competent.

La secció es completa i deixa una porta oberta a la Generalitat per a determinar per via de reglament aspectes tals com el sistema de verificació i control, la verificació dels projectes per les entitats de control de qualitat, o el reconeixement dels distintius de qualitat.

A l'execució de les obres es dedica la secció 3a.

En este apartat es regula la direcció facultativa de les obres, i fa especial insistència en els llibres d'ordes i assistències, i de gestió de l'obra; el començament de les obres, on cobra especial rellevància l'acta de replantejament; la fase de construcció i el subministrament de productes; la prestació de servicis i assistències tècniques externes operada per les entitats de control de qualitat de l'edificació i laboratoris de control acreditats per la Generalitat; la terminació de les obres i la recepció d'estes pel promotor, i, finalment, la documentació de l'edifici, la qual es plasma en el Llibre de l'Edifici, on es compendia el conjunt de la documentació de caràcter administratiu i jurídic, la documentació tècnica i la documentació d'ús i manteniment de l'edifici.

Finalment, esta secció es tanca amb la descripció de les intervencions de l'administració autonòmica. En este punt es despleguen explícitament les tres vies contingudes en el títol II per tal d'aconseguir els nivells de qualitat: regular, verificar i fomentar la qualitat.

La secció 4a. tanca la regulació de la vida útil de l'edifici.

La prolongació en el temps de les prestacions que ofereix un edifici se sustenta sobre tres conceptes bàsics: l'ús que se li dóna a l'edifici i les característiques amb les quals es projecta i construeix; el manteniment que sobre este s'efectua per tal de minimitzar la degradació dels requisits de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de l'immoble, i, finalment, la rehabilitació quan es necessite una intervenció de major abast a l'efecte de no veure reduïts de manera inadmissible els requisits esmentats.

El sistema d'autoritzacions administratives emanat en la present llei fonamenta el contingut del capítol II del títol III.

Abans d'iniciar l'execució de les obres s'imposa l'obligatorietat de disposar de les llicències preceptives, les quals hauran de ser forçosament facilitades en tot cas al constructor i a la direcció facultativa.

En primer lloc, la llei regula la llicència municipal d'edificació. A la seua empara, l'ajuntament reconeix al promotor l'aptitud del projecte i l'ajustament d'este a les determinacions contingudes en les altres normatives sectorials la tutela de les quals correspon vetlar a l'administració local.

Com a destacada novetat, la llicència municipal d'edificació compendia, en un únic document, la globalitat de les restants autoritzacions i llicències municipals aplicables a l'efecte, amb independència que la tramitació interna s'efectue de manera autònoma. A estos efectes, es faculta els ajuntaments a agilitar la tramitació en aquells supòsits en què el projecte s'haguera sotmés prèviament als sistemes de control o verificació regulats per la Generalitat.

També, per tal de dinamitzar i racionalitzar la tramitació de la llicència, adverteix la llei que totes aquelles deficiències apreciades pels servicis tècnics municipals en la documentació aportada es faran constar en un únic document a fi que els interessats puguen esmenar-les o corregir-les.

Igualment de nova i transcendental resulta la regulació que la llei fa del silenci administratiu.

La resposta adoptada en l'articulat descansa sobre el criteri de la desestimació de la sol·licitud de la llicència quan, l'ajuntament corresponent, no haguera resolt i notificat en els terminis que fixa la present llei.

No obstant això, este criteri s'inverteix, és a dir, el sentit del silenci administratiu s'haurà d'entendre, per tant, positiu, quan la sol·licitud de la llicència vinguera acompanyada de certificat emés per una entitat de control de qualitat oficialment acreditada per la Generalitat.

Esta mesura pretén dotar de major agilitat este tràmit, sense que per contra implique menyscabament de les garanties i responsabilitats tècniques o jurídiques, perquè estes es traslladen a l'entitat de control de qualitat. A més, estes garanties, com reconeix la legislació urbanística, en cap cas es poden veure minorades, ja que esta llei explícitament manifesta que mai no es poden entendre adquirides per silenci administratiu facultats contràries a la legislació, el planejament, les normes o les ordenances.

Per la seua banda, l'atorgament de la llicència municipal d'ocupació reconeix i empara l'aptitud de l'edifici per a la posada en ús.

En este sentit, la llicència d'ocupació suposa el punt de trobada entre el projecte i les seues modificacions, aprovades si és el cas, l'obra executada i l'ús o la destinació final de l'edificació, amb la deguda observança de la normativa concurrent que és d'aplicació per a cada cas en concret.

D'altra banda, el text reproduïx les situacions davant les quals esdevé preceptiva l'obtenció d'esta llicència com a pas previ a la posada en ús de l'edificació.

Com a regla general, la llicència d'ocupació és obligatòria una vegada executades les actuacions que són objecte de la present llei, i que vénen referides en l'article 2.2.

A partir d'ací es distingeixen dues situacions, segons l'edificació dispose o manque de llicència d'ocupació. A este respecte, quan hagueren transcorregut deu anys des de l'obtenció de la primera llicència d'ocupació, seria necessària la renovació en efectuar-se la segona o posterior transmissió de la propietat o,

així mateix, quan fóra necessari formalitzar un nou contracte de subministrament.

Per idèntics motius, es necessitarà dita llicència per a aquelles edificacions que prèviament manquen d'aquella, si bé en estos supòsits, per motius obvis, no entra en joc la referència temporal abans al·ludida.

Finalment, la llicència d'ocupació també serà exigible quan s'hagen executat obres d'ampliació, rehabilitació, modificació o reforma que en si impliquen una alteració de la configuració arquitectònica, o aquelles altres que tinguen el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o protegides, o bé es produïska una alteració de l'ús de l'edificació. La transcendència d'estos supòsits fa que esta llicència siga preceptiva en tot moment, independentment del temps que haguera pogut discórrer des de l'obtenció de l'anterior.

D'una altra part, el silenci administratiu guarda una directa simetria de conformitat amb la regulació i els efectes conferits per a la llicència d'edificació.

La llei concedeix un termini màxim d'un any a partir de l'entrada en vigor per a la implantació d'ambdues per part dels ajuntaments.

El text articulat finalitza amb el capítol III dedicat als agents de l'edificació. Este capítol tanca el cercle iniciat en la normativa estatal d'ordenació de l'edificació, respecte de les obligacions inherents a les parts intervinents en el procés de l'edificació.

Finalment, en les disposicions addicionals es preveu l'elaboració d'un programa en l'àmbit de la Comunitat Valenciana a fi de fomentar la qualitat en l'edificació.

Les disposicions transitòries recullen el règim d'adequació temporal a les prescripcions establides en la llei.

El fonament competencial i l'entrada efectiva en vigor consten en l'apartat de disposicions finals en què culmina la present llei.

La llei s'aprova de conformitat amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

TÍTOL I

Objecte i àmbit d'aplicació de la llei

Article 1. Objecte

1. És objecte d'esta llei:

a) Regular, en els aspectes essencials, i fomentar la qualitat del procés de l'edificació, entés com el conjunt d'accions consistents a planificar, executar, i utilitzar un edifici de caràcter permanent, públic o privat, la destinació o l'ús del qual siga qualsevol dels enunciats en l'article següent, així com les edificacions accessòries o complementàries, els seus servicis i les seues instal·lacions.

b) Determinar els requisits bàsics de l'edificació i establir els principis per a l'adequat desenrotllament del procés de l'edificació i per a la protecció dels interessos dels usuaris.

2. Les obligacions i les responsabilitats relatives a la prevenció de riscos laborals en les obres d'edificació es regiran per la legislació específica.

3. Quan les administracions públiques i els organismes i les entitats subjectes a la legislació de contractes de les administracions públiques actuen com a agents del procés de l'edificació, es regiran pel que disposa la legislació de contractes de les administracions públiques i, en el que no s'hi preveu, per les disposicions de la legislació estatal d'ordenació de l'edificació i les de la present llei.

Article 2. Àmbit d'aplicació

1. Esta llei és d'aplicació al procés de l'edificació, en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, el resultat del qual siga un edifici que, segons l'ús principal, estiga comprés dins dels grups següents:

a) Edificis la destinació principal dels quals siga d'habitatge i residencial en totes les seues formes, administrativa, sanitària, religiosa, docent i cultural.

b) Edificis adscrits a les activitats o als usos aeronàutic; agropecuari; de l'energia; de la hidràulica; miner; de telecomunicacions (referit a l'enginyeria de

les telecomunicacions); del transport terrestre; marítim; fluvial i aeri; forestal; industrial; naval; de l'enginyeria de sanejament i higiene, i accessori a les obres d'enginyeria i la seua explotació.

c) Totes les altres edificacions els usos de les quals no estiguen especificats en els grups anteriors.

2. Tindran la consideració d'edificació, a l'efecte del que disposa esta llei, i requeriran un projecte segons el que estableix l'article 10, les següents:

a) Obres d'edificació de nova construcció, excepte aquelles construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que a més no tinguen, de forma eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i es despleguen en una sola planta.

b) Obres en edificis existents, d'ampliació, modificació, reforma o rehabilitació, que alteren la seua configuració arquitectònica entenent per tals les que tinguen caràcter d'intervenció total o les parcials que produïsquen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o tinguen per objecte canviar els usos característics de l'edifici. També aquelles obres que modifiquen essencialment el conjunt del sistema estructural o altres elements o parts de l'edifici afectats pels requisits bàsics de l'edificació, segons es descriuen en l'article 4 de la present llei.

c) Obres que tinguen el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposen d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic, regulada a través de norma legal o document urbanístic i aquelles altres de caràcter parcial que afecten els elements o parts objecte de protecció.

3. Es consideren compreses en l'edificació les seues instal·lacions fixes i l'equipament propi, així com els elements d'urbanització que estiguen adscrits a l'edifici.

4. Els treballs previs o preparatoris de l'edificació, així com les demolicions totals o parcials de les edificacions a què es refereix esta llei, es regiran pel que disposa en el que els siga d'aplicació.

5. S'exclouen d'esta regulació les edificacions existents que responguen a una tipologia local que la tradició haja validat en el seu ús, o que per raons culturals siga necessari conservar. L'abast d'esta exclusió es determinarà reglamentàriament.

TÍTOL II

Qualitat de l'edificació

Article 3. Concepte de qualitat

1. S'entén per qualitat d'un edifici a efectes d'esta llei, el conjunt de característiques que reuneix i les prestacions que proporciona este, per a satisfer les necessitats i les expectatives dels usuaris i d'altres parts interessades que intervenen en el procés d'edificació o estiguen afectades per este.

2. Per a satisfer les demandes dels usuaris s'estableixen els requisits bàsics de l'edificació, que es concreten a través de la normativa tècnica d'edificació, la qual regula el nivell mínim de referència per als requisits esmentats.

El nivell de qualitat d'un edifici ve donat pel grau en què se supera el nivell mínim dels requisits bàsics de l'edificació.

3. A fi de fomentar la millora de la qualitat, s'establirà un sistema d'avaluació i de distintiu d'edificis que podrà ser oficialment reconegut.

Article 4. Requisits bàsics de l'edificació

1. Amb el propòsit de garantir la seguretat de les persones, el benestar de la societat i la protecció del medi ambient, els edificis s'hauran de projectar, construir, mantindre i conservar de tal forma que se satisfacen els requisits bàsics següents:

a) Relatius a la funcionalitat:

a.1) Utilització o adequació a l'ús, de tal forma que la disposició i les dimensions dels espais faciliten l'adequada realització de les funcions previstes en l'edifici.

a.2) Accessibilitat, que permeta a les persones amb mobilitat i comunicació reduïdes l'accés i la circulació per l'edifici, en els termes prevists en la Llei de la Generalitat 1/1998, de 5 de maig.

a.3) Dotació d'instal·lacions que permeten els subministraments necessaris per a les funcions previstes així com l'accés als servicis de telecomunicació, audiovisuals i d'informació.

b) Relatiu a la seguretat:

b.1) Seguretat estructural, de tal forma que no es produïsquen en l'edifici, o en parts d'este, danys que tinguen el seu origen o afecten els fonaments, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, i que comprometen directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.

b.2) Seguretat en cas d'incendi, perquè els ocupants puguin desallotjar l'edifici en condicions segures, es pugui limitar l'extensió de l'incendi dins del mateix edifici i dels confrontants i es permeta l'acció dels equips d'extinció i rescat.

b.3) Seguretat d'utilització, de tal forma que l'ús normal de l'edifici no supose risc d'accident per a les persones.

c) Relatiu a l'habitabilitat:

c.1) Higiene, salut i protecció del medi ambient, de tal forma que s'aconseguisquen condicions acceptables de salubritat i estanqueïtat en l'ambient interior de l'edifici i que este no deteriore el medi ambient en l'entorn immediat, i garantisca una adequada gestió de tota classe de residus.

c.2) Protecció contra el soroll, de tal forma que el soroll percebut no pose en perill la salut de les persones i els permeta realitzar satisfactòriament les seues activitats.

c.3) Estalvi d'energia i aïllament tèrmic, de tal forma que s'aconseguisca un ús racional de l'energia necessària per a l'adequada utilització de l'edifici.

c.4) Altres aspectes dels elements constructius o de les instal·lacions, que permeten un ús satisfactori de l'edifici.

2. A més dels requisits enunciats, tot el procés de l'edificació s'haurà d'estendre a una reducció dels impactes ambientals produïts per este, atenent els següents principis relatius a la protecció mediambiental i el desenvolupament sostenible.

a) L'optimització en la utilització dels recursos disponibles, mitjançant una adequada reutilització, reciclatge i ús eficient d'estos, així com l'ocupació de recursos renovables.

b) La conservació del medi ambient, mitjançant un adequat ús del terreny, la gestió dels residus generats i la prevenció d'emissions i contaminació.

c) L'obtenció i el manteniment d'ambients saludables en l'interior dels edificis, mitjançant la prevenció de les emissions nocives i la contaminació de l'aire, així com una adequada ventilació.

Article 5. Accions de l'administració

A fi d'aconseguir uns nivells mínims i afavorir nivells superiors de qualitat, la Generalitat promourà les accions següents, que desplegarà reglamentàriament:

1. Regular la qualitat: establir la normativa tècnica que desenvoluparà i fixe els requisits bàsics de l'edificació, els seus nivells de qualitat mínims i les maneres d'aconseguir-los, i complemente la normativa i les reglamentacions d'obligat compliment, i en el seu moment, allò que s'ha establert pel codi tècnic de l'edificació, previst per la legislació estatal d'ordenació de l'edificació.

2. Verificar la qualitat: fixar procediments de gestió i tècniques de control que avaluen, en el procés de l'edificació, l'aplicació dels mètodes establerts i l'obtenció dels nivells de qualitat especificats en la normativa tècnica corresponent.

3. Fomentar la qualitat, mitjançant accions destinades a:

a) Impulsar la investigació aplicada, el desenvolupament i la innovació en edificació, que produïsquen els coneixements i l'experiència necessaris per a la millora en la gestió de la qualitat del sector i en les prestacions dels edificis.

b) Incrementar la professionalitat i la transparència del sector, la identificació dels agents i la seua idoneïtat.

c) Diferenciar l'excel·lència en tot el procés, mitjançant el reconeixement oficial de distintius de qualitat. La possessió de distintius de qualitat reconeguts sobre els productes, els servicis o el perfil de qualitat d'edificis, suposarà, entre altres incentius, la convalidació d'alguna de les obligacions contingudes en la normativa.

d) Difondre la informació que facilite la qualitat en els processos, mitjançant guies complementàries a la normativa, i amb bases de dades de distintius de productes, servicis i edificis.

TÍTOL III

El procés de l'edificació

CAPÍTOL I

L'activitat de l'edificació

Article 6. Activitats i agents de l'edificació

1. El procés de l'edificació es materialitza en l'activitat desenvolupada pels agents de l'edificació, que comprén des de la iniciativa promotora fins a la terminació, entrega i posterior utilització de l'edifici.

2. La Generalitat podrà regular, si és procedent, les condicions que han de reunir els agents, per raó de la seua formació i experiència, per a entendre's habilitat per a una activitat determinada. Es disposaran els mitjans necessaris per a la formació continuada, el reciclatge, la formació específica i el reconeixement o l'avaluació que foren necessaris, en funció de l'activitat de què

es tracte, en atenció al criteri d'unitat de mercat i els principis de lliure competència i llibertat d'establiment aplicables en l'àmbit de la Unió Europea.

A fi d'aconseguir la identificació suficient de tots els agents, per a informació i seguretat dels altres agents i els usuaris del sector, s'implantaran, quan així es considere, procediments d'inscripció, registre, o altres mitjans que acrediten la seua idoneïtat per a l'exercici de la comesa assignada.

Secció primera. De la promoció

Article 7. Promoció

1. La promoció és la iniciativa empenedora de l'edificació a càrrec del promotor, que decideix, impulsa, programa, aporta els mitjans econòmics suficients i contracta els agents i els servicis necessaris per a dur a terme l'edificació pretesa amb el nivell de qualitat adequat, i al seu risc i ventura.

2. La promoció pot comprendre les activitats següents:

- a) L'aportació del sòl o edifici on l'obra s'haja d'executar, que haurà de reunir les condicions físiques, mediambientals i urbanístiques adequades al fi proposat. Així mateix, inclourà la investigació del sòl i subsòl quant a les característiques geotècniques.
- b) La contractació dels agents necessaris per a dur a terme l'obra, els quals hauran de posseir la titulació, els coneixements i els mitjans humans i materials d'acord amb l'objecte de la comanda.
- c) Totes les que es deriven de les obligacions del promotor contingudes en la legislació vigent, i especialment en les contingudes en l'article 9.2 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació.

Article 8. Accions de l'administració en la promoció

1. La Generalitat, per a distingir la professionalitat del sector així com facilitar la seua transparència, establirà un sistema de reconeixement per a determinades activitats edificatives, d'acord amb criteris de preparació tècnica, de solvència econòmica, de possessió de distintiu i, especialment, de trajectòria empresarial.

L'activitat promotora per a una activitat edificativa es podrà condicionar a l'acreditació dels criteris anteriors, tot això sense perjudic dels principis invocats en l'article 6.3 de la present llei.

Reglamentàriament s'establiran l'abast, els requisits d'accés, d'inscripció, manteniment i exclusió del mencionat sistema.

2. La Generalitat establirà un procediment de qualificació dels nivells de qualitat dels edificis de manera que proporcione un perfil de qualitat de l'edificació.

El perfil de qualitat haurà de constituir-se com un distintiu que, considerant en tot o en part els requisits de la present llei, proporcione la possibilitat que els promotors obtinguen un reconeixement objectiu de la qualitat, els usuaris puguin elegir amb millor coneixement de l'oferta i els restants agents de l'edificació puguin disposar d'una referència comuna sobre la qualitat.

El distintiu serà difós, registrat o reconegut segons es preveu en l'article 5 d'esta llei.

Secció segona. De la concepció tècnica de l'edifici

Article 9. Concepció tècnica de l'edifici

La concepció tècnica de l'edifici és el conjunt de previsions que ha d'efectuar el projectista competent, com a redactor del projecte, per a establir les característiques, les prestacions i els nivells de qualitat de l'edifici que, tenint en compte la comanda del promotor, donen compliment com a mínim a la normativa establida relativa a ordenació urbanística, sòl, medi ambient, prevenció de riscos laborals, geotècnia, construcció, activitats qualificades i altres aplicables. La concepció tècnica es concreta en el desenrotllament del projecte, en totes i cada una de les fases.

Article 10. El projecte

1. El projecte és el conjunt de documents mitjançant els quals es defineix l'obra, es determinen i justifiquen tècnicament les solucions adoptades, d'acord amb les especificacions requerides per la normativa aplicable i les necessitats previstes de l'edifici.

2. El projecte constarà com a mínim de documentació descriptiva, en texts i representació gràfica, de l'edifici i les seues parts, dels materials, instal·lacions i la resta d'elements i activitats que es consideren necessaris per a l'execució d'una edificació de la qualitat requerida. El projecte contindrà el mesurament i la valoració de les diverses unitats de l'obra, de manera que puga conèixer-se estimativament el cost, prèviament a l'execució. Inclourà totes les parts de l'edifici amb les tecnologies i instal·lacions necessàries per a la conclusió d'este i la posada en ús.

3. Quan siga procedent, el projecte contindrà els elements de la urbanització que s'hagen d'adscriure a l'edifici o que resulten necessaris per a obtenir la llicència municipal d'edificació.

Article 11. Fases del projecte

1. En funció dels objectius, el projecte pot desenrotllar-se en les fases següents:

a) Projecte bàsic: sense perjuí d'altres treballs previs que pogueren realitzar-se, és la fase del treball en què es defineixen de manera precisa les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció i la justificació de solucions genèriques. En este s'han de comprendre les dades o les determinacions suficients per a verificar el nivell de qualitat aconseguit en els requisits bàsics de l'edificació fixats en l'article 4 d'esta llei.

A l'efecte d'esta llei, el seu contingut ha de ser prou per a sol·licitar llicència municipal d'edificació, per a realitzar l'avaluació dels requisits bàsics de l'edificació i per a l'eventual qualificació de l'edifici, però insuficient per a portar a terme l'execució de les obres.

b) Projecte d'execució: és la fase del treball que desenrotlla el projecte bàsic, amb la determinació completa de detalls i especificacions de tots els materials, elements constructius i instal·lacions, així com les activitats que s'han de realitzar en l'obra, degudament valorats econòmicament, amb el detall necessari perquè puguen ser executades les obres corresponents i dirigides per un altre facultatiu distint de l'autor.

En el projecte d'execució s'hauran de justificar les solucions proposades d'acord amb les especificacions requerides per la normativa tècnica aplicable, de manera que pugui comprovar-se el seu compliment.

El projecte d'execució serà necessari per a començar les obres i s'haurà d'ajustar a les determinacions del projecte bàsic utilitzat per a obtenir la llicència. En cas que es produïsquen modificacions, aquestes hauran de ser autoritzades per l'Administració pública.

Per a l'inici de les obres serà suficient amb la presentació per l'interessat d'una Declaració Responsable en la qual es manifeste que el projecte d'execució que es presenta desenvolupa al bàsic que va ser objecte d'anàlisi en l'expedient a través dels informes tècnics municipals o del certificat de conformitat d'una ECUV i que, en conseqüència, no introdueix modificacions que suposen la realització d'un projecte diferent de l'inicialment autoritzat, indicant en el seu cas, les variacions de detall que s'hagueren incorporat. L'Administració tindrà 30 dies hàbils per a, en el seu cas, verificar les circumstàncies expressades en aqueixa Declaració Responsable, transcorreguts els quals s'entendrà que no existeix cap inconvenient per a l'inici de les obres, sense perjudici de la posterior facultat d'inspecció, supervisió i control municipal i sense perjudici de l'obligació de demolir, sense dret a indemnització, allò que s'execute i que no s'adeqüe el projecte presentat validat pels informes tècnics municipals o pel certificat de conformitat d'una ECUV.¹

c) Projecte de final d'obra: és la fase del treball que consisteix en l'elaboració de la documentació del projecte que arreplega l'obra executada, i incorpora totes les modificacions realitzades en esta al llarg del procés d'execució, prèviament autoritzades per l'administració competent. Inclou ressenya de les activitats de supervisió i control realitzades.

¹ L'últim paràgraf de la lletra *b* de l'apartat 1 de l'article 11 es modifica per la disposició addicional onzena del **Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny**, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (DOGV núm. 9129 de 16.07.2021), disposició introduïda per l'article 141 de la **Llei 7/2023, de 26 de desembre**, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 9756 de 30.12.2023).

2. El projecte és únic i complet. Quan este o alguna de les fases es desenrotlle o complete mitjançant projectes parcials o altres documents tècnics sobre tecnologies específiques o instal·lacions de l'edifici, l'autor del projecte els coordinarà tots, sense que es produïska una duplicitat en la documentació ni en els honoraris que han de percebre els distints autors.

Article 12. Accions de l'administració

1. En relació amb la concepció tècnica de l'edifici, la Generalitat podrà determinar reglamentàriament:

- a) Les condicions de disseny i la qualitat dels edificis i el contingut mínim dels projectes d'edificació. La regulació serà de caràcter general o referida a determinats tipus d'edificis.
- b) El sistema de gestió de qualitat i de verificació de projectes, així com la seua justificació documental.
- c) Els camps d'assistència tècnica de projectes en què es puguen acreditar les entitats de control de qualitat de l'edificació.
- d) El procediment de reconeixement dels distintius de qualitat concedits als projectes que voluntàriament o preceptivament se sotmeten a verificació, i regulen els efectes d'este reconeixement oficial.

2. La Generalitat podrà fomentar la qualitat dels projectes mitjançant:

- a) Guies de projecte que faciliten el disseny d'edificis segons els requisits bàsics, així com l'avaluació dels seus nivells de qualitat. Guies de selecció de productes o de solucions constructives. Guies que faciliten el coneixement tècnic o altres ajudes al projecte.
- b) Bases de dades amb informació sobre agents de l'edificació, productes o servicis que hagen sigut registrats, acreditats o certificats. Es distingiran els que disposen de reconeixement oficial.

Secció tercera. L'execució de les obres

Article 13. Generalitats

1. L'execució de les obres és l'acció material de realitzar un edifici basat en un projecte degudament autoritzat, amb subjecció a les ordres de la direcció facultativa i a la legislació aplicable, i aportar els mitjans necessaris, propis o aliens, per a satisfer el fi de la promoció. S'hi comprenen les actuacions de direcció facultativa de les obres, el començament de les obres, la construcció, el subministrament de productes i la recepció, la prestació d'assistències tècniques i servicis, la terminació i la recepció de l'obra, i la documentació de l'edifici.

2. Durant l'execució de les obres, es ressenyaran les actuacions hagudes en esta, mitjançant els documents següents:

a) Llibre d'Ordres i Assistències: és el document on es reflecteixen les actuacions rellevants en l'obra i les seues fites, junt amb les instruccions, modificacions, ordres o altres informacions dirigides al constructor per la direcció facultativa de l'obra.

b) Llibre de Gestió de Qualitat d'Obra: és el document en què es reflecteix la informació objectiva de com s'ha realitzat la gestió de qualitat, així com els resultats de les actuacions dels diversos agents intervinents en esta.

Estos dos documents es desenrotllaran reglamentàriament i es podran, per a determinat tipus d'obres, refondre només en un.

3. Els agents que intervenen en el procés de l'edificació aportaran les dades necessàries i subscriuran la documentació exigible de conformitat amb el que es determine en la present llei i el seu desplegament reglamentari.

Article 14. La direcció facultativa de les obres

1. La direcció facultativa de les obres és l'activitat dels agents, director d'obra i director de l'execució de l'obra, segons les obligacions contingudes en la legislació estatal d'ordenació de l'edificació. L'activitat dels agents que

componen la direcció facultativa està dirigida a ordenar i controlar, amb la independència que requereisca l'exercici diferenciat de les seues competències, la realització de l'edifici objecte del projecte d'execució, d'acord amb la llicència municipal d'edificació, amb els nivells de qualitat i seguretat exigibles, i vetlar per la coordinació dels diversos mitjans posats a disposició d'esta pel constructor o contractista principal.

2. Les ordres que la direcció facultativa impartisca en l'obra es plasmaran en el Llibre d'Ordres i Assistències habilitat a l'efecte i en tots els altres documents que siga necessari, i hauran de ser executades pel constructor d'acord amb les instruccions que la direcció facultativa haja disposat.

3. Les activitats de verificació i control que porte a terme la direcció facultativa, per si mateixa o amb assistència de laboratoris i entitats de control, si és procedent, quedaran ressenyades en el corresponent Llibre de Gestió de Qualitat d'Obra, segons el model i el procediment que la Generalitat determine.

Article 15. El començament de les obres. L'acta de replantejament

1. Amb caràcter previ al començament de l'execució de les obres d'edificació, es realitzaran les actuacions següents:

- a) La comprovació de l'adequació del projecte d'execució a la realitat geomètrica del terreny o de l'edificació sobre la qual s'actua.
- b) La verificació de la disponibilitat del terreny o de l'edificació, necessària per al començament de les obres.
- c) La viabilitat del projecte d'execució, a la vista de les característiques físiques del terreny i altres contingències no previstes que pogueren presentar-se.
- d) La disponibilitat per part del promotor, de la preceptiva llicència municipal d'edificació.

2. L'acta de replantejament és el document justificatiu de l'inici de les obres, i serà subscripta, almenys, pel promotor, la direcció facultativa i el constructor i en esta es faran constar les actuacions contingudes en l'apartat 1 anterior.

El promotor convocarà els agents de l'edificació que hagen de subscriure l'acta de replantejament, amb una antelació mínima de cinc dies, computats des de la recepció d'esta per les parts convocades.

L'acta de replantejament expressarà la data de començament de les obres, així com qualsevol reserva o discrepància que pogueren observar els agents cridats a subscriure-la.

Article 16. La construcció

1. La construcció és l'activitat professionalitzada que du a terme el constructor, i consisteix a executar les obres o una part d'estes d'acord amb el que estableix l'article 13 d'esta llei i les bones pràctiques constructives, i aportar els elements materials i humans requerits per les característiques i els nivells de qualitat establits en el projecte d'execució.

2. El constructor principal, amb l'autorització prèvia del promotor, podrà realitzar les obres per si o per mitjà de tercers, denominats subcontractistes, els quals, tot i que responen directament davant el constructor, s'hauran de sotmetre a les mateixes exigències de professionalitat, qualitat i seguretat en l'obra que ell.

3. El constructor principal haurà de reunir les condicions de titulació, capacitat professional i empresarial, que l'habiliten per a l'execució de l'obra, de conformitat amb el que s'ha indicat en l'article 11 de la legislació estatal d'ordenació de l'edificació, en la present llei, i en altres disposicions d'aplicació.

Reglamentàriament podran determinar-se les condicions d'habilitació i inscripció de constructors i subcontractistes en el registre corresponent, a l'efecte de poder identificar-ne l'habilitació. Així mateix, podrà disposar-se reglamentàriament la necessitat d'acreditar l'habilitació i la inscripció per a dur a terme obres, segons el grau de complexitat, envergadura econòmica, especialització o risc.

La formació professional de l'equip del constructor principal, dels subcontractistes i dels seus operaris, el certificat del sistema d'assegurament de la qualitat, així com l'experiència en determinat tipus d'obres, seran els principals criteris per a l'habilitació i inscripció en el corresponent registre.

Article 17. El subministrament de productes

1. Els productes, els sistemes i els equips que s'utilitzen per a l'execució d'una obra hauran de respondre als requisits de qualitat establits en el projecte bàsic i en el projecte d'execució, així com als necessaris per al bon fi de l'aplicació i l'ús previst.

Per a verificar l'adequació, es realitzaran en l'obra actuacions de control de recepció, ordenades pel director de l'execució de l'obra, d'acord amb les obligacions establides en la legislació estatal d'ordenació de l'edificació i disposicions vigents, amb la col·laboració del constructor, laboratoris de control i, si és procedent, entitats de control de qualitat de l'edificació.

2. En el moment de la contractació del subministrament pel promotor o el constructor o, si no n'hi ha, en l'acte de l'entrega en l'obra, el subministrador aportarà la documentació que acredite les característiques del producte, el sistema o l'equip, la manera d'aplicació, i les garanties que posseïska.

3. Els subministradors de productes deixaran constància de l'entrega del producte en l'obra, i es ressenyarà quan procedisca en el Llibre de Gestió de Qualitat d'Obra, sense perjudi d'altres documents de subministrament que siguin exigibles. El subministrador podrà tindre informació del procediment aplicat i dels resultats obtinguts en el procés de recepció del producte, i es tindrà accés als resultats de proves i assaigs realitzats.

4. Els productes, els sistemes o els equips s'utilitzaran en l'obra d'acord amb les especificacions contingudes en la normativa tècnica d'edificació d'obligat compliment, les ordes de la direcció facultativa a la vista del que especifica el projecte i les instruccions del subministrador.

Article 18. La prestació d'assistències tècniques i servicis

1. La prestació d'assistències tècniques i servicis és el conjunt d'activitats que, durant tot el procés d'edificació, donen resposta als requeriments de la promoció, la concepció tècnica, l'execució d'obra i l'ús de l'edifici.

2. A l'efecte d'esta llei poden considerar-se, entre altres, les assistències tècniques i servicis següents:

- a) Les assistències tècniques prestades per entitats de control de qualitat de l'edificació, en verificació de la qualitat del projecte, dels materials i de l'execució de l'obra i les seues instal·lacions d'acord amb el projecte i la normativa aplicable.
- b) Les assistències tècniques prestades pels laboratoris d'assaig per al control de qualitat de l'edificació, mitjançant la realització d'assaigs o proves de servicis dels materials, els sistemes o les instal·lacions d'una obra d'edificació.
- c) La prestació de servicis durant l'execució de l'obra, la provisió de maquinària, de mitjans auxiliars, de seguretat o d'altres.

3. Les activitats anteriors podran ser regulades per la Generalitat, mitjançant un sistema d'acreditació, homologació, reconeixement o altres figures adequades.

Article 19. La terminació de les obres

1. A la terminació de les obres es procedirà a la declaració formal de la finalització, mitjançant el certificat final d'obra, subscrit per la direcció facultativa, que farà referència a:

- a) L'ajustament de l'obra al projecte d'execució i, si és procedent, a les modificacions aprovades per l'administració pública, i quedarà documentat en el projecte final d'obra.
- b) La justificació del compliment del nivell de qualitat previst en el projecte, mitjançant el Llibre de Gestió de Qualitat d'Obra.
- c) La suficiència dels servicis urbanístics exigibles segons la llicència municipal d'edificació i la connexió amb les xarxes d'infraestructures corresponents, i, si és procedent, les garanties necessàries per a la reposició dels servicis i les infraestructures afectats provisionalment.
- d) La disponibilitat per a ser destinada al fi per al qual es va construir.

2. El director d'obra farà entrega al promotor, junt amb el certificat final d'obra anteriorment esmentat, del projecte final d'obra en què es descriurà l'edifici realitzat, a fi que l'usuari i qualsevol altres interessats, puguin tindre un exacte coneixement d'este, de les instal·lacions, les característiques finals obtingudes i dels usos previstos per a l'edifici.

Sense perjuí que per a inscriure obres noves acabades, en el mencionat certificat de final d'obra, el tècnic acredite que la descripció que pretén accedir al registre concorda amb la realitat i amb el projecte per al qual es va obtindre llicència.

Article 20. La recepció de l'obra

1. Expedit el certificat final d'obra, la direcció facultativa comunicarà al promotor i al constructor esta circumstància, a l'efecte de la recepció de l'obra, acte pel qual el constructor fa entrega d'esta al promotor i és acceptada per este, tot això de conformitat amb la legislació estatal d'ordenació de l'edificació.

Els efectes de l'entrega de l'obra, en els supòsits que el promotor i el constructor foren la mateixa persona, comencen quan li siga comunicada per la direcció facultativa l'expedició del certificat final d'obra.

2. En l'acte de recepció d'obra el constructor principal farà entrega al promotor de tota la documentació tècnica i administrativa que haja d'estar en el seu poder, i siga necessària per a complimentar la documentació de l'obra executada a què es refereix l'article 21 de la present llei.

3. De conformitat amb el que estableix la legislació estatal d'ordenació de l'edificació, i específicament en referència a la possibilitat de l'existència de reserves en l'acta de recepció per alguna de les parts intervinents, i si les reserves no han sigut degudament esmenades i impedeixen, per tant, l'aplicació efectiva de les garanties exigibles, serà necessari fer constar este aspecte en la inscripció registral i en l'escriptura corresponent, a l'efecte de proporcionar l'adequada informació a les parts interessades.

Article 21. La documentació de l'obra executada

L'edifici resultant ha de quedar documentat i ha d'incloure les característiques tècniques, el nivell de qualitat aconseguit quant als requisits bàsics de l'edificació, així com les instruccions d'ús i manteniment adequades a este.

1. La Generalitat desplegarà reglamentàriament el Llibre de l'Edifici que, tot i incloure la documentació exigida per la legislació estatal d'ordenació de l'edificació, que serà lliurat als usuaris finals de l'edifici, i que contindrà:

a) Documentació administrativa i jurídica: dades d'identificació dels agents intervinents en l'obra, acta de recepció d'obra, autoritzacions administratives i tots els altres documents que es determinen en la normativa de desenrotllament.

b) Documentació tècnica: el projecte final d'obra, així com la informació de caràcter tècnic sobre l'edifici, els seus elements constructius, materials i instal·lacions que es determinen en la normativa de desenrotllament.

c) Documentació d'ús i manteniment: informació sobre les condicions d'utilització de l'edifici, així com les instruccions per al manteniment adequat d'este, els seus elements i les instal·lacions.

2. En el cas que l'edifici continga diverses parts que siguen susceptibles d'alienació a diferents persones, hauran de realitzar-se llibres parcials de l'habitatge o local que continguen referència a les dades contingudes en el Llibre de l'Edifici, de manera que l'usuari en conega l'existència i la possibilitat de consulta.

A més, contindran la informació específica de l'habitatge o local que siga necessària per al bon ús d'este, instruccions per al manteniment i informació per a casos d'emergència o evacuació, amb els mínims que es determinen en la normativa de desenrotllament.

Article 22. Accions de l'administració

1. La Generalitat regularà la qualitat de l'execució de les obres mitjançant:

- a) El sistema de reconeixement per part de l'administració, als efectes reglamentaris o altres que es pretenguin, dels segells o marques de qualitat, qualificacions o, en general, distintius que puguin atorgar-se als agents, productes o servicis de l'edificació, així com als edificis o a les obres.
- b) El sistema de documentació i justificació de les actuacions de control de qualitat, en les obres d'edificació, i documentar les actuacions portades a terme pels diferents agents intervinents, així com l'acceptació durant l'obra, mitjançant el denominat Llibre de Gestió de Qualitat d'Obra.
- c) El sistema de registre de constructors i subcontractistes, si és procedent, segons es descriu en l'article 16 d'esta llei.
- d) El sistema d'acreditació de laboratoris per a la realització d'assaigs per a la qualitat de l'edificació, així com regulació de les àrees tècniques a les quals s'estén esta acreditació, referides a productes, sistemes o instal·lacions.
- e) El sistema d'acreditació d'entitats de control de qualitat per a l'assistència tècnica de l'edificació, així com, si és procedent, la regulació dels camps d'assistència tècnica als quals s'estenga esta acreditació.
- f) La documentació de l'obra executada, mitjançant el Llibre de l'Edifici, segons es descriu en l'article 21 d'esta llei.

2. La Generalitat podrà fomentar la qualitat de les obres mitjançant:

- a) Guies de construcció, expressives de les actuacions recomanables per a la bona pràctica constructiva, que podran ser:
 - a.1) Guies amb procediments per a verificació en obra, d'elements constructius o instal·lacions, i comprovar el compliment d'allò que s'ha exigít per requisits bàsics en l'edifici en qüestió.
 - a.2) Guies o manuals d'obra, dirigides a caps d'obra o operaris especialitzats, a fi de difondre els coneixements tècnics quant a qualitat i seguretat.

b) Bases de dades, destinades a la difusió d'informació sobre agents i sobre infraestructura de qualitat, a fi de donar públic coneixement d'esta activitat, que podran ser:

b.1) Bases de productes, servicis o obres que tenen segell o marca de qualitat, autorització d'ús, homologació o un altre distintiu de qualitat.

b.2) Bases d'entitats de control i de laboratoris d'assaig que hagen sigut acreditats.

Secció quarta. Vida útil de l'edifici

Article 23. Vida útil de l'edifici

1. La vida útil de l'edifici és la previsió del període de temps durant el qual és susceptible de ser utilitzat este en les condicions de qualitat requerides, sempre que s'hagen observat les instruccions d'ús i manteniment i s'hagen realitzat les obres de rehabilitació necessàries.

2. A l'efecte d'esta llei i sense perjudi de la legislació vigent en la matèria s'entén per:

a) Ús: l'activitat realitzada en l'edifici pels seus ocupants, segons la destinació d'este i les seues característiques, i amb la diligència necessària perquè no desmeresca la qualitat.

b) Manteniment: l'activitat realitzada pels propietaris, o si és procedent els ocupants en l'edifici, amb la periodicitat necessària, i realitzar les operacions i els treballs necessaris per a mantindre el nivell de qualitat, durant la vida útil d'este. Açò sense perjudi de les obres de reparació que vingueren obligats a realitzar altres agents de l'edificació com a conseqüència de la responsabilitat que recaiguera sobre estos per aplicació de la legislació estatal d'ordenació de l'edificació.

c) Rehabilitació: intervenció necessària quan les operacions periòdiques de manteniment són insuficients per a conservar l'edifici en condicions adequades. És l'actuació que es du a terme sobre el conjunt o una part dels elements d'un

edifici existent, de manera que s'obtinguen uns nivells de qualitat respecte als requisits bàsics que tendisquen a aconseguir, en la mesura que es puga, els de l'estat original de l'edifici, o en determinats casos, nivells equivalents als que exigisca la normativa vigent en el moment de realitzar la dita actuació.

Per a la determinació dels nivells de qualitat adequats, s'haurà de tindre en compte l'estat original i l'actual de l'edifici, els criteris de la normativa original i de la vigent, així com l'acord dels tècnics que intervenen i de la propietat. Les obres de rehabilitació podran afectar a tots o a una part dels requisits bàsics de l'edificació, i seran en tot cas coherents amb l'estat de l'edifici que s'ha de rehabilitar.

Article 24. Deure de manteniment i rehabilitació

1. Els propietaris dels edificis hauran de mantindre en condicions de funcionalitat, seguretat i habitabilitat, suficients per a obtindre la llicència d'ocupació per a l'ús a què es destina l'edifici, d'acord amb les instruccions contingudes en el Llibre de l'Edifici.
2. Durant la vida útil de l'edifici els propietaris duran a terme els treballs de manteniment que periòdicament es preveuen en el Llibre de l'Edifici, i ressenyar en este les operacions realitzades i la data, així com el seguiment que corresponguera. Estes labors seran dutes a terme pels usuaris, o pels tècnics o operaris especialitzats, o per entitats de control segons siga el cas, la identificació del qual s'indicarà també en el Llibre de l'Edifici.

Tots els usuaris disposaran de les instruccions d'ús i manteniment del seu habitatge, local o de la part de l'edifici d'ús privatiu que els corresponga segons l'article 21.2. de la present llei.
3. En cap cas, les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici suposaran la no aplicació o transferència als propietaris i usuaris d'este de les responsabilitats que, de conformitat amb el que estableix la legislació estatal d'ordenació de l'edificació, corresponguen a altres agents de l'edificació.
4. Quan un edifici haja sigut rehabilitat tindrà un Llibre de l'Edifici adequat al nivell d'intervenció realitzat, en el qual s'expliciten les operacions de

manteniment que s'han de realitzar i els seus períodes, així com les instruccions d'ús.

5. Per a tindre dret preferent a les ajudes o incentius a la rehabilitació d'edificis amb finançament públic, serà necessari justificar que s'han realitzat almenys les operacions de manteniment mínimes, i la inspecció tècnica si és procedent, d'acord amb allò establert en l'article 87 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, i les condicions que reglamentàriament es determinen.

Article 25. Accions de l'administració

1. La Generalitat regularà la qualitat durant la vida útil de l'edifici, mitjançant:

a) La normativa tècnica que permeti definir les actuacions mínimes necessàries d'ús i manteniment, d'inspecció i d'intervenció.

b) El sistema d'identificació dels agents intervinents i de justificació de les seues actuacions en ús i manteniment dels edificis. El sistema permetrà documentar les actuacions realitzades i els agents intervinents en l'edifici durant la seua vida útil, de manera que s'incorporen en el Llibre de l'Edifici.

2. La Generalitat fomentarà la qualitat durant la vida útil de l'edifici mitjançant:

a) Ajudes econòmiques i incentius a la inspecció i avaluació, així com a la rehabilitació d'edificis.

b) Guies que faciliten l'avaluació de la qualitat, i les intervencions conseqüents durant la vida útil de l'edifici, que podran ser:

b.1) Guies per a la inspecció d'edificis, com a procediment per a la inspecció i l'avaluació preliminar o complementària d'edificis, dels seus elements, de materials, o d'instal·lacions.

b.2) Guies per a la intervenció, rehabilitació o reparació en edificis, a fi de difondre la metodologia d'intervenció en edificis existents i el manteniment que s'ha de realitzar posteriorment.

CAPÍTOL II

Autoritzacions administratives

Article 26. Llicències i autoritzacions administratives

1. La construcció d'edificis, la realització de les obres que en estos s'executen i l'ocupació necessitarà l'obtenció de les preceptives llicències municipals d'edificació i d'ocupació i la resta d'autoritzacions administratives procedents.
2. L'ajuntament atorgarà la llicència municipal d'edificació i la d'ocupació de conformitat amb el que disposa la matèria de competència i el procediment per a la legislació de règim local, la de procediment administratiu comú, i qualsevol altra que fóra d'aplicació, així com a les condicions que reglamentàriament establisca la Generalitat.
3. El promotor, abans del començament de les obres, facilitarà, almenys, al constructor i a la direcció facultativa intervinents en la construcció còpia de les llicències i les autoritzacions necessàries per a l'execució de les obres.
4. En tota obra d'edificació serà requisit imprescindible disposar en la mateixa obra de còpia autoritzada de la llicència municipal d'edificació, o, si és procedent, la documentació acreditativa de l'obtenció per silenci administratiu.

Secció primera. De la llicència municipal d'edificació

Article 27. Llicència municipal d'edificació

1. La llicència municipal d'edificació és l'acte pel qual l'ajuntament autoritza el promotor per a l'execució de les obres d'edificació, d'acord amb les previsions i les determinacions del projecte presentat, i reconeix que este està d'acord amb el que disposa el planejament, la legislació urbanística, la d'ordenació de l'edificació quant als requisits bàsics de qualitat, i qualsevol altra legislació sectorial concurrent en funció de les característiques i usos de l'edifici.
2. Tot acte d'edificació, dels inclosos dins de l'àmbit d'aplicació d'esta llei, està subjecte a l'obtenció prèvia de la llicència municipal d'edificació.

3. La llicència municipal d'edificació no comprén els processos de gestió urbanística previs i necessaris per a dotar la parcel·la de la condició de solar, que hauran de ser tramitats en expedient independent de conformitat amb la legislació urbanística.
4. Les llicències municipals d'edificació s'atorgaran deixant fora de perill el dret de propietat i sense perjudi de tercers, llevat que afecten el domini públic o sòls patrimonials.
5. L'atorgament o la denegació de les llicències municipals d'edificació hauran d'estar adequadament motivades, i indicar la legislació o normes que el justifiquen.
6. La concessió de la llicència municipal d'edificació serà exigible per a l'autorització i la inscripció d'escriptures de declaració d'obra nova, de conformitat amb les previsions de la legislació vigent.

Article 28. Resolució única

1. La llicència municipal d'edificació té el caràcter de resolució única, i portarà implícita la concessió de les restants llicències que pogueren correspondre. Quan aquesta llicència compregui actes, operacions o activitats que requiriscuen l'obtenció d'autorització ambiental integrada, llicència ambiental o llicència d'obertura en espectacles públics o activitats de pública concurrència, l'administració verificarà en un mateix procediment el compliment de la normativa urbanística i la derivada de la resta de la legislació sectorial.

No obstant el que s'estableix en l'apartat anterior, es podrà tramitar i atorgar la llicència d'edificació, encara que no s'haja obtingut la llicència ambiental o llicència d'obertura en espectacles públics o activitats de pública concurrència, sempre que qui tinga la disponibilitat civil de l'immoble assumisca la plena responsabilitat de les conseqüències que pogueren derivar-se de l'eventual denegació posterior de la llicència encara no atorgada.

L'assumpció de la plena responsabilitat haurà de fer-se constar en instrument públic notarial o davant el secretari de l'ajuntament, i s'haurà d'inscriure aquesta condició en el registre de la propietat.

Aquesta regla no s'aplicarà a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable que sempre requeriran l'atorgament previ de l'altra llicència exigible.²

2. No obstant això, en els supòsits d'edificis l'ús principal dels quals siga el d'habitatge i que complementàriament incloguen garatges, la llicència municipal d'edificació portarà implícita la concessió de la llicència d'activitat dels garatges i sempre que aquests estiguen vinculats exclusivament als seus respectius habitatges o servesquen als propietaris o arrendataris d'aquests o dels locals de l'edifici mateix, i no és aplicable en estos casos el procediment administratiu regulat per la legislació específica d'activitats classificades, i haurà de comprovar l'ajuntament que el projecte compleix la normativa aplicable als garatges, així com l'adequació a este de l'obra realitzada, als efectes pertinents de la posterior expedició de la llicència d'ocupació.

Article 29. Procediment i terminis

1. A més del que disposen els articles anteriors d'este capítol, les llicències municipals d'edificació s'atorgaran d'acord amb les regles següents:

a) Les sol·licituds hauran de presentar-se acompanyades, almenys, del projecte bàsic corresponent, amb exemplars per a cada un dels organismes o departaments que hagueren d'informar la sol·licitud i dels altres documents indispensables per a dotar de contingut la resolució, així com el compliment dels impresos estadístics de seguiment de l'activitat d'edificació que s'establisquen reglamentàriament per l'administració general de l'estat i la de la Generalitat. Si en el projecte presentat s'observara per part de l'ajuntament diverses deficiències, el requeriment d'esmena d'estes es realitzarà en un acte únic.

b) Les sol·licituds de llicència municipal d'edificació es resoldran, de forma general, en el termini de dos mesos, sense perjudi que per a complir els requisits

² L'apartat 1 de l'article 28 es modifica per l'article 97 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 9501 de 30.12.2022).

establits legalment o reglamentàriament per a la concessió de llicències o autoritzacions, hagen d'adoptar-se les mesures adequades per a integrar-les en el procediment únic establert en l'article 28 d'esta llei.

No obstant l'anterior, quan siga necessària l'obtenció de la corresponent llicència d'activitat per a l'obtenció de l'esmentada llicència municipal d'edificació, el termini per a resoldre serà de tres mesos.

2. Els ajuntaments podran establir mesures especials que agiliten la tramitació i el procediment per a la concessió de llicències d'edificació, en aquells casos en què el projecte s'haja sotmés al sistema de control o verificació regulat per la Generalitat.

3. L'execució de les obres incloses en l'àmbit d'esta llei, emparades per la llicència municipal d'edificació que autoritza a edificar, només podrà portar-se a efecte després de l'aportació a l'ajuntament del projecte d'execució i l'estudi de seguretat i salut, quan este siga exigible per la legislació aplicable.

4. Les modificacions del projecte que suposen una alteració de les condicions que van servir de base per a l'obtenció de la llicència municipal d'edificació requeriran una llicència complementària.

Article 30. Silenci administratiu

Una vegada transcorregut el termini de resolució, sense perjudici de les pròrrogues escaients, sense haver-se notificat aquesta, la persona interessada podrà entendre estimada la seua petició per silenci administratiu, amb els efectes i les condicions que per a les llicències urbanístiques estableix la Llei reguladora de l'activitat urbanística.

Article 31. Subministraments

Per a l'execució de les obres, les empreses subministradores d'aigua, energia elèctrica, gas, telefonia, i la resta de servicis urbans no podran contractar i prestar els respectius servicis si prèviament no s'acredita la llicència municipal d'edificació corresponent.

Secció segona. De la Llicència municipal d'ocupació

Article 32. Llicència municipal d'ocupació

-1. La llicència municipal d'ocupació és l'acte que reconeix i empara l'aptitud per a l'ús de les edificacions a què es refereix esta llei, ja siga en la totalitat o en alguna de les parts susceptibles d'ús individualitzat. Té per objecte comprovar l'adequació de l'obra executada al projecte per al qual va ser concedida la llicència municipal d'edificació.

2. Per a totes les edificacions existents, ja siga en la totalitat o en les parts susceptibles d'ús individualitzat, la llicència municipal d'ocupació té per objecte comprovar l'adequació d'estes a la normativa d'aplicació, en funció de l'ús i les característiques dels edificis.

3. Les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua, gas, telecomunicacions i altres servicis hauran d'exigir per a la contractació amb els usuaris finals dels respectius servicis la llicència d'ocupació.

Article 33. Exigència de la llicència municipal d'ocupació

1. Serà exigible l'obtenció de la llicència municipal d'ocupació una vegada concloses les obres compreses en l'àmbit d'aplicació de la present llei.

2. Transcorreguts deu anys des de l'obtenció de la primera llicència d'ocupació serà necessària la renovació d'esta en els supòsits següents:

a) Quan es produïska la segona o posteriors transmissions de la propietat

b) Quan siga necessari formalitzar un nou contracte de subministrament d'aigua, gas o electricitat.

3. En els casos d'edificacions existents, ja siga en la totalitat o en alguna de les parts susceptibles d'ús individualitzat, que no disposaren amb anterioritat de la llicència municipal d'ocupació, sempre serà necessària l'obtenció d'esta en els supòsits assenyalats en els apartats a) i b) del punt anterior.

4. Sempre que s'executen obres de les compreses en els apartats b) i c) de l'article 2.2 de la present llei o es produísca una alteració de l'ús de l'edificació, serà preceptiva l'obtenció de la llicència d'ocupació, amb independència del temps transcorregut des de l'obtenció de l'anterior si és procedent.

5. En el cas d'habitatges protegits de nova construcció, la cèdula de qualificació definitiva substituirà la llicència d'ocupació quan es tracte de la primera transmissió de l'habitatge. En segona o posteriors transmissions d'habitatges amb protecció pública, s'estarà a allò establert en els apartats anteriors d'este article.

Article 34. Procediment i terminis

1. Per a l'obtenció de la primera llicència d'ocupació, el promotor estarà obligat a sol·licitar-la a l'ajuntament, a l'efecte de la qual haurà d'aportar, necessàriament, l'acta de recepció de l'obra juntament amb el certificat final d'obra.

2. Per a obtindre ulteriors llicències d'ocupació, els propietaris hauran de sol·licitar-la a l'ajuntament, i aportar el certificat del facultatiu competent que l'edifici o, si és procedent, la part d'este susceptible d'un ús individualitzat, s'ajusta a les condicions que van suposar l'atorgament de la primera o anterior llicència d'ocupació que se sol·licita. S'aportarà, així mateix, còpia del Llibre de l'Edifici corresponent.

3. En el supòsit d'edificació existent sense que tingueren llicència d'ocupació anterior i que necessiten l'obtenció d'esta pels motius previstos en l'article 33 de la present llei, els propietaris hauran de sol·licitar-la a l'ajuntament, i adjuntar igualment el certificat del facultatiu competent que l'edifici o, si és procedent, la part d'este susceptible d'un ús individualitzat s'ajusta a les condicions exigibles per a l'ús a què es destina.

4. La comprovació del compliment de les condicions pertinents per a l'atorgament de la llicència d'ocupació, ja siga en primera o posteriors ocupacions correspondrà als servicis tècnics municipals.

5. El termini per a concedir la llicència d'ocupació serà d'un mes comptat des de la presentació de la sol·licitud.³

6. Els ajuntaments portaran un registre especial on s'inscriuran totes les sol·licituds, concessions i denegacions de llicència d'ocupació, i s'especificarà en cada cas si són de primera o posteriors ocupacions, i s'haurà d'informar a la Generalitat a efectes del seguiment estadístic, d'acord amb les condicions que reglamentàriament s'establisquen.

Article 35. Silenci administratiu

Una vegada transcorregut el termini de resolució, sense perjudici de les pròrrogues escaients, sense haver-se notificat aquesta, la persona interessada podrà entendre estimada la seua petició per silenci administratiu, amb els efectes i les condicions que per a les llicències urbanístiques estableix la Llei reguladora de l'activitat urbanística.

Article 36. Coordinació administrativa

La Generalitat podrà dictar les normes necessàries per a ordenar l'activitat municipal en l'atorgament de llicències d'ocupació, tant la primera com les ulteriors, la inspecció i la revocació.

Així mateix, podrà dictar instruccions tècniques de caràcter general i demanar, en qualsevol moment, informació sobre la gestió municipal i formular els requeriments pertinents per a l'esmena de les deficiències observades.

³ L'apartat 5 de l'article 34 es modifica per l'article 93 de la **Llei 9/2011, de 26 de desembre**, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 6680 de 28.12.2011).

CAPÍTOL III

Els agents de l'edificació

Article 37. Agents de l'edificació

1. Són agents de l'edificació totes les persones, físiques o jurídiques, que intervenen en el procés de l'edificació. Les seues obligacions, les responsabilitats i les garanties es determinen en el que disposa la legislació estatal d'ordenació de l'edificació, la present llei, les disposicions que hi siguen d'aplicació, i pel contracte que origina la seua intervenció.

En els respectius àmbits d'obligacions i responsabilitats vetllaran perquè l'edificació responga a les condicions de l'entorn i medi ambient, urbanístiques, administratives i de qualitat, en els termes establits en esta llei, i la resta de la legislació aplicable.

2. Els usuaris tindran la consideració de consumidors, als efectes i en els termes prevists per la normativa estatal i autonòmica de protecció dels consumidors i usuaris.

Article 38. Obligacions dels agents de l'edificació

A més de les obligacions contingudes en la legislació estatal d'ordenació de l'edificació, esta llei estableix les següents:

1. El promotor està obligat a:

a) Disposar, si és procedent, de la identificació o acreditació que reconega la seua professionalitat.

b) Contractar, per a la realització de les obres, els agents necessaris que disposen de l'habilitació, la titulació, els coneixements, la capacitat professional i els mitjans materials i humans d'acord amb l'objecte de la comanda.

En el supòsit de no existir constructor de les obres, el promotor assumirà totes les obligacions que li siguen exigibles d'acord amb la legislació estatal d'ordenació de l'edificació.

- c) Contractar la realització dels estudis geotècnics o altres, o els informes previs sobre l'estat de l'edificació necessaris, a requeriment justificat del projectista o de la direcció facultativa.
- d) Formalitzar l'acta de replantejament i comunicar a la direcció facultativa la data d'inici de les obres, abans del començament.
- e) Sotmetre a les preceptives autoritzacions administratives les modificacions del projecte, en els termes establits en l'article 29.4 d'esta llei.

2. El projectista està obligat a:

- a) Verificar la viabilitat del projecte de conformitat amb el planejament urbanístic vigent.
- b) Adjuntar a la documentació del projecte el resultat de la verificació tècnica d'este, quan esta s'haguera realitzat, i en tot cas la justificació del compliment de la normativa vigent de caràcter preceptiu.
- c) Coordinar els projectes parcials del projecte o parts que el complementen, redactats per altres tècnics.
- d) Redactar les modificacions del projecte necessàries per a l'obtenció de les llicències preceptives i la resta d'autoritzacions administratives.

3. El constructor està obligat a:

- a) Estar habilitat per a l'execució de les obres que així ho requerisquen.
- b) Facilitar al director de l'execució de l'obra les dades necessàries per a l'elaboració del Llibre de Gestió de Qualitat d'Obra.

4. El director d'obra està obligat a:

- a) La verificació de les obres necessàries per a la connexió integrada amb les infraestructures urbanístiques necessàries.
- b) Coordinar la direcció dels projectes parcials realitzada per altres tècnics.

c) Paralitzar les obres en cas d'incompliment de les ordres donades degudament motivades i consignades en el Llibre d'Ordres i Assistències, que afecten greument els requisits de seguretat assenyalats en l'article 4.b1 de la present llei.

d) Subscriure el Llibre de Gestió de Qualitat d'Obra, a mesura que s'execute esta.

e) Les relacionades en el punt 5 d'este article en els casos en què el director d'obra i el director de l'execució de l'obra siga el mateix professional.

5. El director de l'execució d'obra està obligat a:

a) Dirigir les activitats de control de qualitat de l'execució de l'obra, i recollir i verificar els resultats.

b) Elaborar i subscriure el Llibre de Gestió de Qualitat d'Obra d'acord amb les obres efectivament executades.

c) Proposar al director de l'obra i, si és procedent, suspendre ell mateix les obres, en cas d'incompliment de les ordres donades degudament motivades i consignades en el Llibre d'Ordres i Assistències, que afecten greument els requisits de seguretat assenyalats en l'article 4.b.1 de la present llei.

6. Les entitats de control de qualitat de l'edificació estan obligades a:

a) Disposar, per als camps d'assistència tècnica que així es determine, de l'acreditació oficial que reconeix la capacitat suficient de mitjans materials i humans necessaris per a prestar assistència tècnica en la verificació de la qualitat del projecte, dels materials i de l'execució de les obres i les seues instal·lacions.

b) Hauran d'estar sotmeses, d'acord amb les condicions que s'establisquen reglamentàriament, als principis d'independència i responsabilitat, de forma que es preveja el règim d'obligacions i l'exigència d'assegurament de les seues activitats en els camps d'assistència tècnica en els quals es troben efectivament acreditades per part de l'administració competent.

c) Prestar assistència tècnica i entregar els resultats de l'activitat a l'agent autor de l'encàrrec i, en el cas corresponent, al projectista, al director de l'obra i al director de l'execució de l'obra.

7. Els laboratoris de control de qualitat estan obligats a:

a) Disposar, per a les àrees d'acreditació que així es determine, de l'acreditació oficial que reconeix la capacitat suficient de mitjans materials i humans necessaris per a prestar assistència tècnica, mitjançant la realització d'assaigs o proves de servici dels materials, sistemes o instal·lacions d'una obra d'edificació, i totes les altres que es puguem establir reglamentàriament.

b) Prestar assistència tècnica i entregar els resultats de l'activitat a l'agent autor de l'encàrrec i, en el cas corresponent, al director de l'obra i al director de l'execució de l'obra.

8. Els subministradors de productes estan obligats a:

Facilitar a l'agent autor de l'encàrrec la documentació i la informació necessària per a elaborar el Llibre de Gestió de Qualitat d'Obra i el Llibre de l'Edifici.

9. Els propietaris i els usuaris estan obligats a:

El deure de diligència en l'ús i manteniment de l'edificació, d'acord amb el que estableix la legislació estatal d'ordenació de l'edificació, en la present llei i en la normativa de desenrotllament.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Programa per al foment de la qualitat de l'edificació a la Comunitat Valenciana

La Generalitat, a través de la conselleria competent en matèria d'arquitectura, elaborarà en el termini d'un any comptador des de l'entrada en vigor de la present llei, un programa destinat a fomentar la qualitat de l'edificació.

En este programa es definiran els objectius, els continguts i l'abast, així com els terminis i els recursos necessaris per al seu desenrotllament.

Segona. Obligatorietat del Llibre de l'Edifici

Tota edificació que, d'acord amb el que estableix l'article 87 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística 6/1994, de 15 de novembre, se sotmeta a la inspecció periòdica, haurà de disposar del Llibre de l'Edifici amb l'abast i continguts que reglamentàriament s'establisquen.

Tercera. Taxes

Els ajuntaments, d'acord amb la legislació vigent, podran establir mitjançant l'ordenança corresponent l'import de les taxes que es meriten amb motiu de l'expedició de la llicència municipal d'edificació i d'ocupació, segons la normativa aplicable en la matèria.

Quarta. Autoritzacions administratives

La regulació sobre autoritzacions administratives, a la qual es fa referència en el capítol II del títol III d'esta llei, és aplicable, a partir de la seua entrada en vigor, per a edificis la destinació principal dels quals siga la d'habitatge.

Mitjançant un decret podrà establir-se l'aplicació del contingut, en tot o en part, d'este capítol II del títol III, a edificis destinats a uns altres usos diferents d'habitatge.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Sol·licituds de llicència municipal d'edificació en tramitació

El que disposa esta llei és aplicable a les obres previstes en l'article 2 de la present llei, per als projectes de les quals se sol·licite la llicència municipal d'edificació corresponent a partir de l'entrada en vigor.

Segona. Termini per a l'efectiva aplicació de les llicències municipals d'edificació i d'ocupació

1. Mentre els ajuntaments no adopten les mesures adequades per a la posada en marxa de la llicència municipal d'edificació i la llicència d'ocupació de l'edifici, serà aplicable el sistema d'autoritzacions i llicències actualment en vigor.
2. En el termini d'un any a partir de l'entrada en vigor de la present llei, els ajuntaments adoptaran les mesures necessàries per a aplicació efectiva del que estableix la present llei per a la implantació de la llicència municipal d'edificació i la llicència d'ocupació.
3. Mentre els ajuntaments no adopten les mesures adequades per a la posada en marxa de la llicència d'ocupació, és aplicable la legislació autonòmica vigent en matèria d'obtenció i expedició de la cèdula d'habitabilitat.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA

Queden derogades totes les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposen a esta llei.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Fonament competencial

Esta llei es dicta a l'empara de la competència que correspon a la Comunitat Valenciana de conformitat amb els articles 31.9 i 34.1.5 de l'Estatut d'Autonomia i les competències en matèria de control de qualitat de l'edificació i habitatge transferides a la Comunitat Valenciana en virtut del Reial Decret 1.720/1984, de 18 de juliol.

El que disposa esta llei és aplicable sense perjudici de les competències legislatives i d'execució que corresponen a l'Estat.

Segona. Autorització al Consell de la Generalitat per al desplegament d'esta llei

El Consell de la Generalitat, a proposta de la conselleria competent en matèria d'arquitectura, dictarà les disposicions necessàries per al desplegament d'esta llei.

Tercera. Entrada en vigor

La present llei vigirà als sis mesos de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

Per tant, ordene que tots els ciutadans, tribunals, autoritats i poders públics als quals pertoque, observen i facen complir esta llei.

València, 30 de juny de 2004

El President de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

ANÀLISI JURÍDICA

Aquesta disposició està afectada per:

DESENVOLUPADA O COMPLEMENTADA PER:

- **DECRET 132/2006, de 29 de setembre, del Consell, pel qual es regulen els documents reconeguts per a la qualitat en l'edificació. [2006/11260] (DOGV núm. 5359 de 03.10.2006) Ref. Base de dades 5095/2006**
- **DECRET 55/2009, de 17 d'abril, del Consell, pel qual s'aprova el certificat final d'obra. [2009/4229] (DOGV núm. 5997 de 21.04.2009) Ref. Base de dades 004310/2009**
- **ORDRE de 20 de juliol de 2009, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual s'estableixen les condicions per a atorgar el perfil de qualitat específic a l'efecte de l'obtenció d'ajudes per a millora de la qualitat als habitatges de nova construcció amb protecció pública. [2009/9336] (DOGV núm. 6074 de 07.08.2009) Ref. Base de dades 009155/2009**
- **DECRET 151/2009, de 2 d'octubre, del Consell, pel qual s'aproven les exigències bàsiques de disseny i qualitat en edificis d'habitatge i allotjament. [2009/11279] (DOGV núm. 6118 de 07.10.2009) Ref. Base de dades 011239/2009**
- **DECRET 25/2011, de 18 de març, del Consell, pel qual s'aprova el llibre de l'edifici per als edificis d'habitatge. [2011/3304] (DOGV núm. 6486 de 23.03.2011) Ref. Base de dades 003524/2011**
- **DECRET 10/2023, de 3 de febrer, del Consell, de regulació de la gestió de la qualitat en obres d'edificació. [2023/1172] (DOGV núm. 9530 de 09.02.2023) Ref. Base de dades 001353/2023**

MODIFICADA PER:

- **LLEI 9/2011, de 26 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat [2011/13102] (DOGV núm. 6680 de 28.12.2011) Ref. Base de dades 012938/2011**

- **DECRET LEGISLATIU 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refòs de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge. [2021/7508] (DOGV núm. 9129 de 16.07.2021) Ref. Base de dades 007082/2021**

- **LLEI 8/2022, de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat [2022/12993] (DOGV núm. 9501 de 30.12.2022) Ref. Base de dades 012153/2022**