I. DISPOSICIONS GENERALS

1. PRESIDÈNCIA I CONSELLERIES DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Presidència de la Generalitat

LLEI 3./2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació (LOFQE). [2004/6915]

Sia notori i manifest a tots els ciutadans que les Corts Valencianes han aprovat, i jo, d'acord amb el que establixen la Constitució i l'Estatut d'Autonomia, en nom del Rei, promulgue la llei següent:

PREÀMBUL

El marc establit per la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (LOE), constituïx l'expressió jurídica que manifesta la importància i la necessitat de configurar un marc legal per al sector de l'edificació, la importància del qual és patent, no sols pel fet de ser un dels sectors econòmics més rellevants, sinó també per la incidència de l'edificació en el procés d'ocupació del territori, en l'impacte ambiental que pot produir, i, més específicament, en la configuració de les ciutats.

Així, l'edificació constituïx el marc de l'entorn habitat i utilitzat, el suport de les activitats humanes i el referent de les diferents maneres de vida d'una societat. L'edificació també és patrimoni, no sols el que es construïx en el present, sinó el que queda com a testimoni de les societats que ens han precedit en el temps i que, al mateix temps, constituirà un llegat a les generacions futures.

L'edificació és, per tant, la plasmació material mitjançant la qual queda configurat l'hàbitat per al desenrotllament de les activitats humanes: personals, socials, laborals, econòmiques o d'una altra índole, i incidix en l'entorn urbà, rural i paisatgístic, i ha de contribuir a la recerca d'un equilibri basat en el desenrotllament sostenible quant als mitjans, als recursos i als resultats obtinguts. També suposa un valor patrimonial en un doble sentit: cultural, reflex de les formes d'entendre la societat en cada moment per "allò que edifica", i econòmic, perquè suposa un bé el valor del qual forma part del producte o de la renda nacional d'un estat.

La Llei d'Ordenació de l'Edificació ha suposat una fita d'indubtable transcendència. Resol les llacunes legals i unifica en un corpus legislatiu la regulació, fins este moment fragmentària i dispersa, de l'edificació, i incidix, principalment, en la identificació dels agents que intervenen en el procés de l'edificació, les seues obligacions, les responsabilitats i el règim d'assegurament de les garanties. Al mateix temps, constituïx un marc legislatiu bàsic a partir del qual les comunitats autònomes podran desplegar aquells aspectes que la llei determina i aquells altres que, dins el marc de les seues competències, tinguen assignades.

En este sentit, la Generalitat ha promulgat diverses normes relatives a l'edificació que, si bé guarden coherència, no tenen un marc que estructure esta activitat, de la mateixa manera que el sistema normatiu i reglamentari de l'administració general de l'estat.

Davant la major exigència de qualitat per part de la societat, la Generalitat està obligada a adoptar posicions actives que permeten aconseguir el repte de la millora contínua de la qualitat dels nostres edificis.

És el procés de l'edificació el que configura la qualitat final dels edificis i la satisfacció consegüent dels usuaris. En este sentit es fa necessari que l'administració establisca accions de caràcter preventiu perquè el procés es desenrotlle dins d'uns límits convenients, en els quals és necessari el recurs a les garanties dels agents. És en el camp del foment de la qualitat, a més de la regulació i del control que són tradicionals, on les administracions de les comunitats autònomes tenen un camp privilegiat d'actuació.

I. DISPOSICIONES GENERALES

1. PRESIDENCIA Y CONSELLERIAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Presidencia de la Generalitat

LEY 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE). [2004/6915]

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos que las Cortes Valencianas han aprobado, y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo la siguiente ley:

PREÁMBULO

El marco establecido por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), constituye la expresión jurídica que manifiesta la importancia y necesidad de configurar un marco legal para el sector de la edificación, cuya importancia es patente, no sólo por el hecho de ser uno de los sectores económicos más relevantes, sino también por la incidencia de la edificación en el proceso de ocupación del territorio, en el impacto ambiental que puede producir, y, más específicamente, en la configuración de las ciudades.

Así, la edificación constituye el marco del entorno habitado y utilizado, soporte de las actividades humanas, y referente de los diferentes modos de vida de una sociedad. La edificación también es patrimonio, no sólo el que se construye en el presente, sino el que queda como testimonio de las sociedades que nos precedieron en el tiempo, y que a la vez constituirá legado a las generaciones futuras.

La edificación es, por tanto, la plasmación material mediante la que queda configurado el hábitat para el desarrollo de las actividades humanas: personales, sociales, laborales, económicas o de otra índole, e incide en el entorno urbano, rural y paisajístico, debiendo contribuir a la búsqueda de un equilibrio basado en el desarrollo sostenible en cuanto a los medios, recursos y resultados obtenidos. También supone un valor patrimonial en un doble sentido: cultural, reflejo de las formas de entender la sociedad en cada momento por "lo edificado", y económico, por cuanto supone un bien cuyo valor forma parte del producto o renta nacional de un estado.

La Ley de Ordenación de la Edificación ha supuesto un hito de indudable trascendencia. Resuelve las lagunas legales y unifica en un corpus legislativo la regulación, hasta ese momento fragmentaria y dispersa, de la edificación, incidiendo, principalmente, en la identificación de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, sus obligaciones, responsabilidades y el régimen de aseguramiento de las garantías. Al mismo tiempo, constituye un marco legislativo básico a partir del cual las comunidades autónomas puedan desarrollar aquellos aspectos que la propia ley determina y aquellos otros que, dentro del marco de sus competencias, tengan asignadas.

En este sentido, la Generalitat ha promulgado diversas normas relativas a la edificación que, si bien guardan coherencia, carecen de un marco que estructure esta actividad, de igual modo que el sistema normativo y reglamentario de la administración general del estado.

Ante la mayor exigencia de calidad por parte de la sociedad, la Generalitat está obligada a adoptar posiciones activas que permitan alcanzar el reto de la mejora continua de la calidad de nuestros edificios.

Es el proceso de la edificación el que configura la calidad final de los edificios y la consiguiente satisfacción de los usuarios. En ese sentido se hace necesario que la administración establezca acciones de carácter preventivo para que el proceso se desarrolle dentro de unos límites convenientes, en que es necesario el recurso a las garantías de los agentes. Es en el campo del fomento de la calidad, además de la regulación y control que son tradicionales, en donde las administraciones de las comunidades autónomas tienen un campo privilegiado de actuación.

La Generalitat disposa de competències en matèria d'habitatge i defensa dels consumidors i dels usuaris a l'empara de l'Estatut d'Autonomia, i també, en virtut de les transferències, en matèria de regulació i control de la qualitat d'edificació i del patrimoni arquitectònic.

En el context de la Llei d'Ordenació de l'Edificació, les anteriors raons aconsellen el desplegament per part de la Comunitat Valenciana d'un marc legal comprensiu de totes les funcions i tasques que configuren el procés de l'edificació, i establixen amb caràcter preceptiu la regulació i el sistema de verificació d'estes activitats.

Així mateix, les determinacions de la llei han de fomentar de forma preventiva la consolidació d'unes condicions i nivells mínims de qualitat relatius a la funcionalitat, la seguretat i l'habitabilitat dels edificis, a fi de satisfer les necessitats dels usuaris. Igualment, s'ha d'orientar a fer possible una construcció més sostenible, que tinga en compte la incidència en el medi ambient i la utilització equilibrada dels recursos disponibles.

La present llei establix mecanismes que permeten estimular la superació de la qualitat sobre els mínims normatius, a través del reconeixement dels èxits dels agents del sector, i donar suport a la millora de la competència en qualitat, l'increment de la comunicació, la informació i la transparència del sector.

Així mateix, la llei té en especial consideració els usuaris de l'edificació, i establix exigències als agents intervinents sobre el producte edificat, durant el procés i la vida útil de l'edifici, i atribuïx a aquells un paper actiu en el cicle de vida útil de l'edifici.

Seguint els principis anteriorment enunciats, la present llei es vertebra a l'entorn de tres títols, quatre disposicions addicionals, dos disposicions transitòries, una disposició derogatòria i tres disposicions finals.

El títol I porta per rúbrica "Objecte i àmbit d'aplicació de la llei".

La present llei s'incardina dins d'un sistema normatiu el camp d'actuació de la qual s'estén a l'ordenació de l'edificació i aprofundix en la cerca permanent de la qualitat al llarg de tot el procés.

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'introduïx; 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 obeïx el desenrotllament dels requisits bàsics de la qualitat plasmats en l'article 4.

La Generalitat cuenta con competencias en materia de vivienda y defensa de los consumidores y usuarios al amparo del Estatuto de Autonomía, y también, en virtud de las transferencias, en materia de regulación y control de la calidad de edificación y del patrimonio arquitectónico.

En el contexto de la Ley de Ordenación de la Edificación, las anteriores razones aconsejan el desarrollo por parte de la Comunidad Valenciana de un marco legal comprensivo de todas las funciones y tareas que configuran el proceso de la edificación, estableciendo con carácter preceptivo la regulación y el sistema de verificación de estas actividades.

Asimismo, las determinaciones de la ley deben fomentar de forma preventiva el afianzamiento de unas condiciones y niveles mínimos de calidad relativos a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de los edificios, a fin de satisfacer las necesidades de los usuarios. Igualmente, debe orientarse a posibilitar una construcción más sostenible, que tenga en cuenta la incidencia en el medio ambiente y la utilización equilibrada de los recursos disponibles.

La presente ley establece mecanismos que permiten estimular la superación de la calidad sobre los mínimos normativos, a través del reconocimiento de los logros de los agentes del sector, apoyando la mejora de la competencia en calidad, el incremento de la comunicación, la información y la transparencia del sector.

Asimismo, la ley tiene en especial consideración a los usuarios de la edificación, estableciendo exigencias a los agentes intervinientes sobre el producto edificado, durante el proceso y vida útil del edificio, atribuyendo a aquellos un papel activo en el ciclo de vida útil.

Siguiendo los principios anteriormente enunciados, la presente ley se vertebra en torno a tres títulos, cuatro disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El título I lleva por rúbrica "Objeto y ámbito de aplicación de la ley".

La presente ley se incardina dentro de un sistema normativo cuyo campo de actuación se extiende a la ordenación de la edificación, profundizando en la búsqueda permanente de la calidad a lo largo de todo el proceso.

A este objetivo responde el artículo 1 cuando fija como objeto de la ley la regulación del proceso de la edificación y el fomento de la calidad, como un elemento inherente al mismo.

El ámbito de aplicación delimita el alcance territorial y funcional al que se extiende la ley.

Por una parte, acota el conjunto de edificaciones a los que, en función de su uso y destino, son de aplicación los preceptos contenidos a lo largo del articulado, excluyendo expresamente aquellas edificaciones existentes que responden a una tipología local o que la costumbre haya validado en su uso.

De otro lado, tipifica cuáles son los procesos constructivos que quedan sujetos a esta ley. En ese sentido, se incluyen las obras de edificación de nueva construcción, con la salvedad que en el mismo precepto se introduce; las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación; y por último, aquéllas que tengan un carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o disfruten de protección alguna por motivos ambientales o histórico-artísticos.

El título II se ocupa de la calidad de la edificación.

Este título se inicia con la definición de calidad, entendida ésta siempre bajo el prisma de la presente ley, como el conjunto de prestaciones propias de cualquier edificación susceptibles de satisfacer las demandas de los usuarios conforme a unos requisitos básicos que se determinan.

En este punto, la ley prevé el establecimiento de unos niveles mínimos o básicos de calidad, para, a partir de los mismos, alcanzar mayores cotas de calidad y, por ende, mejores prestaciones en las edificaciones.

Pero la calidad no ha de entenderse como una cosa etérea o abstracta, antes al contrario, la calidad ha de estar presente incidiendo en la mejora de las condiciones de funcionalidad, seguridad o habitabilidad de cualquier tipo de construcción.

A esta llamada obedece el desarrollo de los requisitos básicos de la calidad plasmados en el artículo 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 definix 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 puga desenrotllar-se parcialment, i incorpora les fases en què este s'estructura quan definix els continguts i l'abast tant del projecte bàsic, com del d'execució. Del primer assenyala 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.

Al objeto de alcanzar mayores niveles de calidad en la edificación, la administración se fija tres cauces de intervención a través de los cuales concentra sus esfuerzos de cara a afrontar este reto.

Primeramente regulando la calidad mediante la elaboración de la normativa técnica a fin de concretar los niveles mínimos y los modos de alcanzarlos; en segundo término, verificando la calidad y consolidando los procedimientos y técnicas de gestión de la calidad y, por último, por mediación del fomento de la calidad, en la línea de impulsar la investigación, mejorar la transparencia en el sector y favorecer los distintivos de calidad de los productos y servicios.

El título III centra su atención en el proceso de la edificación.

A lo largo del articulado se va desgranando el iter edificatorio, el cual tiene su inicio en la fase de promoción y culmina con la puesta en uso del edificio.

Además, este texto legal aborda un particular sistema de licencias municipales en este ámbito de la actividad para, finalmente, plasmar un catálogo de obligaciones complementario a la LOE y afecto a los agentes intervinientes en el proceso.

El enfoque que la ley valenciana hace del proceso de la edificación lo plantea desde el punto de vista de la actividad que se desarrolla en cada una de las fases en que se estructura el proceso, y a cargo de cada uno de los agentes intervinientes. Es decir, esta ley centra su atención en el elemento objetivo del proceso, la actividad, completando el modelo seguido por la LOE, el cual parece se centra más hacia el elemento subjetivo encarnado por los agentes participantes en el mismo.

Esta orientación es la que inspira el capítulo I del citado título III en cada una de las secciones en las que se estructura aquél.

Así, la sección 1ª se ocupa de la promoción, definiendo la actividad e incorporando genéricamente sus funciones.

La sección 2ª regula la fase de proyecto al abordar la concepción técnica del edificio. Esta ocupa el espacio que va desde las previsiones iniciales que ha de tener en cuenta el proyectista, en orden a la realización de estudios previos o a la incidencia de las distintas ordenaciones normativas de carácter sectorial, hasta su plasmación final materializada en el proyecto, auténtico epicentro de esta sección.

La ley reconoce la unicidad del proyecto, aunque el mismo pueda desarrollarse parcialmente, e incorpora las fases en que éste se estructura cuando define los contenidos y alcance tanto del proyecto básico, como del de ejecución. Del primero señala la suficiencia del mismo a efectos de solicitar la licencia municipal de edificación, entre otras. Del proyecto de ejecución significa la necesidad de ajustarse al anterior y a sus modificaciones debidamente autorizadas por la administración competente.

La sección se completa dejando una puerta abierta a la Generalitat para determinar por vía de reglamento aspectos tales como el sistema de verificación y control, la verificación de los proyectos por las entidades de control de calidad, o el reconocimiento de los distintivos de calidad.

A la ejecución de las obras se dedica la sección 3ª.

En este apartado se regula la dirección facultativa de las obras, haciendo especial hincapié en los libros de órdenes y asistencias, y de gestión de la obra; el comienzo de las obras, donde cobra especial relevancia el acta de replanteo; la fase de construcción y el suministro de productos; la prestación de servicios y asistencias técnicas externas operada por las entidades de control de calidad de la edificación y laboratorios de control acreditados por la Generalitat; la terminación de las obras y la recepción de las mismas por el promotor; y finalmente la documentación del edificio, la cual se plasma en el Libro del Edificio, en donde se compendia el conjunto de la documentación de carácter administrativo y jurídico, la documentación técnica y la documentación relativa al uso y al mantenimiento del edificio.

Finalmente esta sección se cierra con la descripción de las intervenciones de la administración autonómica. En este punto se despliegan explícitamente las tres vías contenidas en el título II en orden a alcanzar los niveles de calidad: regulando, verificando y fomentando la calidad.

La sección 4ª encierra la regulación de la vida útil del edificio.

La prolongació en el temps de les prestacions que oferix 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 construïx; 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 vore 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, advertix 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'invertix, 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 vore 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 distingixen 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.

La prolongación en el tiempo de las prestaciones que ofrece un edificio se sustenta sobre tres conceptos básicos: el uso que se le da al edificio y las características con las que se proyecta y construye; el mantenimiento que sobre el mismo se efectúa en aras a minimizar la degradación de los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad del inmueble y, por último, la rehabilitación cuando se precise una intervención de mayor alcance al efecto de no ver reducidos de modo inadmisible dichos requisitos

El sistema de autorizaciones administrativas emanado en la presente ley fundamenta el contenido del capítulo II del título III.

Antes de iniciar la ejecución de las obras se impone la obligatoriedad de disponer de las licencias preceptivas, las cuales habrán de ser forzosamente facilitadas en todo caso al constructor y a la dirección facultativa.

En primer lugar, la ley regula la licencia municipal de edificación. A su amparo, el ayuntamiento reconoce al promotor la aptitud del proyecto y el ajuste del mismo a las determinaciones contenidas en las demás normativas sectoriales cuya tutela corresponde velar a la administración local.

Como destacada novedad, la licencia municipal de edificación compendia, en un único documento, la globalidad de las restantes autorizaciones y licencias municipales aplicables al efecto, con independencia de que su tramitación interna se efectúe de manera autónoma. A estos efectos, se faculta a los ayuntamientos a agilizar la tramitación en aquellos supuestos en que el proyecto se hubiera sometido previamente a los sistemas de control o verificación regulado por la Generalitat.

También en aras de dinamizar y racionalizar la tramitación de la licencia, advierte la ley que todas aquellas deficiencias apreciadas por los servicios técnicos municipales en la documentación aportada, se harán constar en un único documento a fin de que los interesados pueden subsanarlas o corregirlas.

Igualmente de novedosa y trascendental resulta la regulación que la ley hace del silencio administrativo.

La respuesta adoptada en el articulado descansa sobre el criterio de la desestimación de la solicitud de la licencia cuando, el ayuntamiento correspondiente, no hubiera resuelto y notificado en los plazos que la presente ley fija.

Ello no obstante, este criterio se invierte, es decir el sentido del silencio administrativo habrá de entenderse por tanto positivo, cuando la solicitud de la licencia viniera acompañada de certificación emitida por una entidad de control de calidad oficialmente acreditada por la Generalitat.

Esta medida pretende dotar de mayor agilidad a este trámite, sin que por el contrario implique menoscabo de las garantías y responsabilidades técnicas o jurídicas, pues éstas se trasladan a la entidad de control de calidad. Además, estas garantías, como reconoce la legislación urbanística, en ningún caso pueden verse aminoradas por cuanto esta ley explícitamente manifiesta que nunca se pueden entender adquiridas por silencio administrativo facultades contrarias a la legislación, planeamiento, normas u ordenanzas.

Por su parte, el otorgamiento de la licencia municipal de ocupación reconoce y ampara la aptitud del edificio para su puesta en uso.

En este sentido la licencia de ocupación viene a suponer el punto de encuentro entre el proyecto y modificaciones del mismo, aprobadas en su caso, la obra ejecutada y el uso o destino final de la edificación, con la debida observancia de la normativa concurrente que es de aplicación para cada caso en concreto.

Por otro lado, el texto reproduce las situaciones ante las cuales deviene en preceptiva la obtención de esta licencia como paso previo a la puesta en uso de la edificación.

Como regla general, la licencia de ocupación es obligatoria una vez ejecutadas las actuaciones que son objeto de la presente ley, y que vienen referidas en su artículo 2.2.

A partir de ahí se distinguen dos situaciones, según la edificación dispusiera o careciera de licencia de ocupación. A este respecto, cuando hubieran transcurrido diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación, sería necesaria su renovación al efectuarse la segunda o posterior transmisión de la propiedad o asimismo, cuando fuera preciso formalizar un nuevo contrato de suministro.

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 produïsca 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 concedix 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 riscs 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

Por idénticos motivos, se precisará dicha licencia para aquellas edificaciones que previamente carezcan de aquélla, si bien en estos supuestos, por motivos obvios, no entra en juego la referencia temporal antes aludida.

Finalmente, la licencia de ocupación también será exigible cuando se hayan ejecutado obras de ampliación, rehabilitación, modificación o reforma que en sí impliquen una alteración de la configuración arquitectónica, o aquellas otras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o protegidas, o bien se produzca una alteración del uso de la edificación. La trascendencia de estos supuestos hace que esta licencia sea preceptiva en todo momento, independientemente del tiempo que hubiera podido discurrir desde la obtención de la anterior.

De otra parte, el silencio administrativo guarda una directa simetría conforme a la regulación y efectos conferidos para la licencia de edificación.

La ley concede un plazo máximo de un año a partir de su entrada en vigor para la implantación de ambas por parte de los ayuntamientos.

El texto articulado se agota con el capítulo III del título III dedicado a los agentes de la edificación. Este capítulo cierra el círculo iniciado en la normativa estatal de ordenación de la edificación, respecto de las obligaciones inherentes a las partes intervinientes en el proceso de la edificación.

Por último, en las disposiciones adicionales se prevé la elaboración de un programa en el ámbito de la Comunidad Valenciana a fin de fomentar la calidad en la edificación.

Las disposiciones transitorias recogen el régimen de adecuación temporal a las prescripciones establecidas en la ley.

El fundamento competencial y la entrada efectiva en vigor constan en el apartado de disposiciones finales en el que culmina la presente ley.

La ley se aprueba conforme con el Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

TÍTULO I
Objeto y ámbito de aplicación de la ley

Artículo 1. Objeto

1. Es objeto de esta ley:

a) Regular, en sus aspectos esenciales, y fomentar la calidad del proceso de la edificación, entendido como el conjunto de acciones consistentes en planificar, ejecutar, y utilizar un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo destino o uso sea cualquiera de los enunciados en el siguiente artículo, así como las edificaciones accesorias o complementarias, sus servicios e instalaciones.

b) Determinar los requisitos básicos de los edificios y establecer los principios para el adecuado desarrollo del proceso de la edificación y para la protección de los intereses de los usuarios.

2. Las obligaciones y responsabilidades relativas a la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación se regirán por su legislación específica.

3. Cuando las administraciones públicas y los organismos y entidades sujetos a la legislación de contratos de las administraciones públicas actúen como agentes del proceso de la edificación, se regirán por lo dispuesto en la legislación de contratos de las administraciones públicas y, en lo no contemplado en la misma, por las disposiciones de la legislación estatal de ordenación de la edificación y por las de la presente ley.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. Esta ley es de aplicación al proceso de la edificación, en el ámbito de la Comunidad Valenciana, cuyo resultado sea un edificio que, según su uso principal, esté comprendido dentro de los siguientes grupos:

a) Edificios cuyo destino principal sea de vivienda y residencial en todas su formas, administrativo, sanitario, religioso, docente y cultural.

b) Edificios adscritos a las actividades o usos aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunica-

(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 establix 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 referix 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 reunix 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'establixen 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.

ciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre; marítimo; fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene; y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.

c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén especificados en los grupos anteriores.

2. Tendrá la consideración de edificación, a los efectos de lo dispuesto en esta ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 10, las siguientes:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras en edificios existentes, de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren su configuración arquitectónica entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. También aquellas obras que modifiquen esencialmente el conjunto del sistema estructural u otros elementos o partes del edificio afectados por los requisitos básicos de la edificación, según se describen en el artículo 4 de la presente ley.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

4. Los trabajos previos o preparatorios de la edificación así como las demoliciones totales o parciales de las edificaciones a las que se refiere esta ley, se regirán por lo dispuesto en ella en lo que les resultase de aplicación.

5. Se excluyen de esta regulación, las edificaciones existentes que respondan a una tipología local que la tradición haya validado en su uso, o que por razones culturales sea necesario conservar. El alcance de esta exclusión se determinará reglamentariamente.

TÍTULO II
Calidad de la edificación

Artículo 3. Concepto de calidad

1. Se entiende por calidad de un edificio a efectos de esta ley, el conjunto de características que reúne y prestaciones que proporciona el referido edificio, para satisfacer las necesidades y expectativas de los usuarios y de otras partes interesadas que intervienen en el proceso de edificación o se ven afectadas por él.

2. Para satisfacer las demandas de los usuarios se establecen los requisitos básicos de la edificación, que se concretan a través de la normativa técnica de edificación, la cual regula el nivel mínimo de referencia para los requisitos citados.

El nivel de calidad de un edificio viene dado por el grado en que se supera el nivel mínimo de los requisitos básicos de la edificación.

3. Con el fin de fomentar la mejora de la calidad, se establecerá un sistema de evaluación y de distintivo de edificios que podrá ser oficialmente reconocido.

Artículo 4. Requisitos básicos de la edificación

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes:

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Utilización o adecuación al uso, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

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) Relatius 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 puguen desallotjar l'edifici en condicions segures, es puga 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) Relatius 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 desenrotllament sostenible.

a) L'optimació 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 desenrotlle 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 establit 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 establits 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 desenrotllament 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.

a.2) Accesibilidad, que permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio, en los términos previstos por la Ley de la Generalitat 1/1998, de 5 de mayo.

a.3) Dotación de instalaciones que permitan los suministros necesarios para las funciones previstas así como el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b.2) Seguridad en caso de incendio, para que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la acción de los equipos de extinción y rescate.

b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

c) Relativos a la habitabilidad:

c.1) Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

c.2) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

c.4) Otros aspectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, que permitan un uso satisfactorio del edificio.

2. Además de los requisitos enunciados, todo el proceso de la edificación deberá tender a una reducción de los impactos ambientales producidos por el edificio, atendiendo a los siguientes principios relativos a la protección medioambiental y al desarrollo sostenible.

a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante una adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.

b) La conservación del medio ambiente, mediante un adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados y la prevención de emisiones y contaminación.

c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de las emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.

Artículo 5. Acciones de la administración

Con el fin de alcanzar unos niveles mínimos y favorecer niveles superiores de calidad, la Generalitat promoverá las siguientes acciones, que desarrollará reglamentariamente:

1. Regular la calidad: estableciendo la normativa técnica que desarrolle y fije los requisitos básicos de la edificación, sus niveles de calidad mínimos y los modos de alcanzarlos, y complemente la normativa y reglamentaciones de obligado cumplimiento, y en su momento, lo establecido por el Código Técnico de la Edificación, previsto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.

2. Verificar la calidad: fijando procedimientos de gestión y técnicas de control que evalúen, en el proceso de la edificación, la aplicación de los métodos establecidos y la obtención de los niveles de calidad especificados en la normativa técnica correspondiente.

3. Fomentar la calidad, mediante acciones destinadas a:

a) Impulsar la investigación aplicada, el desarrollo y la innovación en edificación, que produzcan los conocimientos y la experiencia necesarios para la mejora en la gestión de la calidad del sector y en las prestaciones de los edificios.

b) Incrementar la profesionalidad y la transparencia del sector, la identificación de los agentes y su idoneidad.

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 desenrotllada 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 emprenedora de l'edificació a càrrec del promotor, que decidix, 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 perjuí dels principis invocats en l'article 6.3 de la present llei.

c) Diferenciar la excelencia en todo el proceso, mediante el reconocimiento oficial de distintivos de calidad. La posesión de distintivos de calidad reconocidos sobre los productos, los servicios o el perfil de calidad de edificios, supondrá, entre otros incentivos, la convalidación de alguna de las obligaciones contenidas en la normativa.

d) Difundir la información que facilite la calidad en los procesos, mediante guías complementarias a la normativa, y con bases de datos de distintivos de productos, servicios y edificios.

TÍTULO III
El proceso de la edificación

CAPÍTULO I
La actividad de la edificación

Artículo 6. Actividades y agentes de la edificación

1. El proceso de la edificación se materializa en la actividad desarrollada por los agentes de la edificación, que abarca desde la iniciativa del promotor hasta la terminación,
entrega y posterior utilización del edificio.

2. La Generalitat podrá regular, en su caso, las condiciones que han de reunir los agentes, por razón de su formación y experiencia, para entenderse habilitado para una actividad determinada. Se dispondrán los medios necesarios para la formación continuada, el reciclaje, la formación específica y el reconocimiento o evaluación que fueren necesarios, en función de la actividad de que se trate, atendiendo al criterio de unidad de mercado y los principios de libre competencia y libertad de establecimiento aplicables en el ámbito de la Unión Europea.

Con objeto de conseguir la suficiente identificación de todos los agentes, para información y seguridad de los otros agentes y de los usuarios del sector, se implantarán, cuando así se considere, procedimientos de inscripción, registro, u otros instrumentos que acrediten su idoneidad para el ejercicio del cometido asignado.

Sección primera
De la promoción

Artículo 7. Promoción

1. La promoción es la iniciativa emprendedora de la edificación a cargo del promotor, que decide, impulsa, programa, aporta los medios económicos suficientes y contrata los agentes y servicios necesarios para llevar a cabo la edificación pretendida con el nivel de calidad adecuado, y a su riesgo y ventura.

2. La promoción puede comprender las siguientes actividades:

a) La aportación del suelo o edificio donde la obra se vaya a ejecutar, que deberá reunir las condiciones físicas, medioambientales y urbanísticas adecuadas al fin propuesto. Asimismo incluirá la investigación del suelo y subsuelo en cuanto a sus características geotécnicas.

b) La contratación de los agentes necesarios para llevar a cabo la obra, quienes deberán poseer la titulación, conocimientos y medios humanos y materiales en consonancia con el objeto de la encomienda.

c) Cuantas se derivan de las obligaciones del promotor contenidas en la legislación vigente, y en especial a las contenidas en el artículo 9.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 8. Acciones de la administración en la promoción

1. La Generalitat, para distinguir la profesionalidad del sector así como facilitar su transparencia, establecerá un sistema de reconocimiento para determinadas actividades edificatorias, de acuerdo con criterios de preparación técnica, de solvencia económica, de posesión de distintivo y, especialmente, de trayectoria empresarial. La actividad promotora para una actividad edificatoria, se podrá condicionar a la acreditación de los criterios anteriores, todo ello sin perjuicio de los principios invocados en el artículo 6.3 de la presente ley.

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 puguen elegir amb millor coneixement de l'oferta i els restants agents de l'edificació puguen 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 riscs 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 definix 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 conéixer-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 definixen 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.

Reglamentariamente se establecerán el alcance, los requisitos de acceso, de inscripción, mantenimiento y exclusión del mencionado sistema.

2. La Generalitat establecerá un procedimiento de calificación de los niveles de calidad de los edificios de modo que proporcione un perfil de calidad de la edificación.

El perfil de calidad tendrá que constituirse como un distintivo que, considerando en todo o en parte los requisitos de la presente ley, proporcione la posibilidad de que los promotores obtengan un reconocimiento objetivo de la calidad, los usuarios puedan elegir con mejor conocimiento de la oferta y los restantes agentes de la edificación puedan contar con una referencia común sobre la calidad.

El distintivo será difundido, registrado o reconocido según se previene en el artículo 5 de esta ley.

Sección segunda
De la concepción técnica del edificio

Artículo 9. Concepción técnica del edificio

La concepción técnica del edificio es el conjunto de previsiones que ha de efectuar el proyectista competente, como redactor del proyecto, para establecer las características, prestaciones y niveles de calidad del edificio que, teniendo en cuenta la encomienda del promotor, den cumplimiento como mínimo a la normativa establecida relativa a ordenación urbanística, suelo, medio ambiente, prevención de riesgos laborales, geotecnia, construcción, actividades calificadas, y otras aplicables. La concepción técnica se concreta en el desarrollo del proyecto, en todas y cada una de sus fases.

Artículo 10. El proyecto

1. El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se define la obra, se determinan y justifican técnicamente las soluciones adoptadas, de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa aplicable y las necesidades previstas para el edificio.

2. El proyecto constará como mínimo de documentación descriptiva, en textos y representación gráfica, del edificio y sus partes, de los materiales, instalaciones y demás elementos y actividades que se consideren necesarios para la ejecución de una edificación de la calidad requerida. El proyecto contendrá la medición y valoración de las diversas unidades de la obra, de modo que pueda conocerse estimativamente su coste, previo a su ejecución. Incluirá todas las partes del edificio con las tecnologías e instalaciones necesarias para la conclusión del mismo y su puesta en uso.

3. Cuando proceda, el proyecto contendrá los elementos de la urbanización que tengan que adscribirse al edificio o que resulten necesarios para obtener la licencia municipal de edificación.

Artículo 11. Fases de proyecto

1. En función de los objetivos, el proyecto puede desarrollarse en las siguientes fases:

a) Proyecto básico: sin perjuicio de otros trabajos previos que pudieran realizarse, es la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones genéricas. En él se deben comprender los datos o determinaciones suficientes para verificar el nivel de calidad alcanzado en los requisitos básicos de la edificación fijados en el artículo 4 de ésta ley.

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

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

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

El projecte d'execució és necessari per al començament de les obres i s'haurà d'ajustar a les determinacions del projecte bàsic utilitzat per a obtindre la llicència. En cas de produir-se modificacions, estes hauran de ser autoritzades per l'administració pública.

c) Projecte de final d'obra: és la fase del treball que consistix 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.

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 produïsca 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 ordes 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'Ordes i Assistències: és el document on es reflectixen les actuacions rellevants en l'obra i les seues fites, junt amb les instruccions, modificacions, ordes 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 reflectix la informació objectiva de com s'ha realitzat la gestió

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

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

c) Proyecto de final de obra: es la fase del trabajo que consiste en la elaboración de la documentación del proyecto que recoge la obra ejecutada, e incorpora todas las modificaciones realizadas en ella a lo largo del proceso de ejecución, previamente autorizadas por la administración competente. Incluye reseña de las actividades de supervisión y control realizadas.

2. El proyecto es único y completo. Cuando el mismo o alguna de sus fases se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, el autor del proyecto coordinará todos ellos, sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los distintos autores.

Artículo 12. Acciones de la administración

1. En relación con la concepción técnica del edificio, la Generalitat podrá determinar reglamentariamente:

a) Las condiciones de diseño y calidad de los edificios y el contenido mínimo de los proyectos de edificación. La regulación será de carácter general o referida a determinados tipos de edificios.

b) El sistema de gestión de calidad y de verificación de proyectos, así como su justificación documental.

c) Los campos de asistencia técnica de proyectos, en que puedan acreditarse las entidades de control de calidad de la edificación.

d) El procedimiento de reconocimiento de los distintivos de calidad concedidos a los proyectos que voluntaria o preceptivamente se sometan a verificación, regulando los efectos de este reconocimiento oficial.

2. La Generalitat podrá fomentar la calidad de los proyectos mediante:

a) Guías de proyecto que faciliten el diseño de edificios según los requisitos básicos así como la evaluación de sus niveles de calidad. Guías de selección de productos o de soluciones constructivas. Guías que faciliten el conocimiento técnico u otras ayudas al proyecto.

b) Bases de datos con información sobre agentes de la edificación, productos o servicios que hayan sido registrados, acreditados o certificados. Se distinguirán los que dispongan de reconocimiento oficial.

Sección tercera
La ejecución de las obras

Artículo 13. Generalidades

1. La ejecución de las obras es la acción material de realizar un edificio basado en un proyecto debidamente autorizado, con sujeción a las órdenes de la dirección facultativa y a la legislación aplicable, y aportando los medios necesarios, propios o ajenos, para satisfacer el fin de la promoción. En ella se comprenden las actuaciones de dirección facultativa de las obras, el comienzo de las obras, la construcción, el suministro de productos y su recepción, la prestación de asistencias técnicas y servicios, la terminación y la recepción de la obra, y la documentación del edificio.

2. Durante la ejecución de las obras, se reseñarán las actuaciones habidas en ella, mediante los siguientes documentos:

a) Libro de Órdenes y Asistencias: es el documento en donde se reflejan las actuaciones relevantes en la obra y sus hitos, junto con las instrucciones, modificaciones, órdenes u otras informaciones dirigidas al constructor por la dirección facultativa de la obra.

b) Libro de Gestión de Calidad de Obra: es el documento en el que se refleja la información objetiva de cómo se ha realizado la

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 requerisca 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 ordes que la direcció facultativa impartisca en l'obra es plasmaran en el Llibre d'Ordes 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 subscrita, 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 consistix a executar les obres o una part d'estes d'acord amb el que establix 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.

gestión de calidad, así como los resultados de las actuaciones de los diversos agentes intervinientes en la misma.

Ambos documentos se desarrollarán reglamentariamente pudiendo, para determinado tipo de obras, refundirse en uno solo.

3. Los agentes que intervienen en el proceso de la edificación aportarán los datos necesarios y suscribirán la documentación exigible conforme se determine en la presente ley y su desarrollo reglamentario.

Artículo 14. La dirección facultativa de las obras

1. La dirección facultativa de las obras es la actividad de los agentes, director de obra y director de la ejecución de la obra, según las obligaciones contenidas en la legislación estatal de ordenación de la edificación. La actividad de los agentes que componen la dirección facultativa está dirigida a ordenar y controlar, con la independencia que requiera el ejercicio diferenciado de sus competencias, la realización del edificio objeto del proyecto de ejecución, conforme a la licencia municipal de edificación, con los niveles de calidad y seguridad exigibles, y velando por la coordinación de los diversos medios puestos a disposición de la citada dirección facultativa por el constructor o contratista principal.

2. Las órdenes que la dirección facultativa imparta en la obra, se plasmarán en el Libro de Órdenes y Asistencias habilitado al efecto y en cuantos otros documentos sea necesario, y deberán ser ejecutadas por el constructor conforme a las instrucciones que la dirección facultativa haya dispuesto.

3. Las actividades de verificación y control que lleve a cabo la dirección facultativa, por sí misma o con asistencia de laboratorios y entidades de control, en su caso, quedarán reseñadas en el correspondiente Libro de Gestión de Calidad de Obra, según el modelo y procedimiento que la Generalitat determine.

Artículo 15. El comienzo de las obras. El acta de replanteo

1. Con carácter previo al comienzo de la ejecución de las obras de edificación, se realizarán las actuaciones siguientes:

a) La comprobación de la adecuación del proyecto de ejecución a la realidad geométrica del terreno o de la edificación sobre la que se actúa.

b) La verificación de la disponibilidad del terreno o de la edificación, necesaria para el comienzo de las obras.

c) La viabilidad del proyecto de ejecución, a la vista de las características físicas del terreno y otras contingencias no previstas que pudieran presentarse.

d) La disponibilidad por parte del promotor, de la preceptiva licencia municipal de edificación.

2. El acta de replanteo es el documento justificativo del inicio de las obras y será suscrita, al menos, por el promotor, la dirección facultativa y el constructor y en ella se harán constar las actuaciones contenidas en el apartado 1 anterior.

El promotor convocará los agentes de la edificación que deban suscribir el acta de replanteo, con una antelación mínima de cinco días, computados desde la recepción de la misma por las partes convocadas.

En el acta de replanteo se recogerá la fecha de comienzo de las obras, así como cualquier reserva o discrepancia que se pudiera observar por los agentes llamados a suscribirla.

Artículo 16. La construcción

1. La construcción es la actividad profesionalizada que lleva a cabo el constructor, consistente en ejecutar las obras o parte de ellas de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de esta ley y las buenas prácticas constructivas, aportando los elementos materiales y humanos requeridos por las características y los niveles de calidad establecidos en el proyecto de ejecución.

2. El constructor principal, previa autorización del promotor, podrá realizar las obras por sí o por medio de terceros, denominados subcontratistas, quienes aún respondiendo directamente ante el constructor, tendrán que someterse a las mismas exigencias de profesionalidad, calidad y seguridad en la obra que éste.

3. El constructor principal haurà de reunir les condicions de titulació, capacitació 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 posseïsca.

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 perjuí d'altres documents de subministrament que siguen 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 servici 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.

3. El constructor principal deberá reunir las condiciones de titulación, capacitación profesional y empresarial, que lo habiliten para la ejecución de la obra, conforme a lo indicado en el artículo 11 de la Ley de Ordenación de la Edificación, en la presente ley, y en otras disposiciones de aplicación.

Reglamentariamente podrán determinarse las condiciones de habilitación e inscripción de constructores y subcontratistas en el correspondiente registro, a los efectos de poder identificar su habilitación. Asimismo, podrá disponerse reglamentariamente la necesidad de acreditar la habilitación y la inscripción para llevar a cabo obras, según su grado de complejidad, envergadura económica, especialización o riesgo.

La formación profesional del equipo del constructor principal, de los subcontratistas y de sus operarios, la certificación del sistema de aseguramiento de la calidad, así como su experiencia en determinado tipo de obras serán los principales criterios para la habilitación e inscripción en el correspondiente registro.

Artículo 17. El suministro de productos

1. Los productos, sistemas y equipos que se utilicen para la ejecución de una obra, deberán responder a los requisitos de calidad establecidos en el proyecto básico y en el proyecto de ejecución, así como a los necesarios para el buen fin de su aplicación y uso previsto.

Para verificar su adecuación, se realizarán en obra actuaciones de control de recepción, ordenadas por el director de la ejecución de la obra, de acuerdo con las obligaciones establecidas en la legislación estatal de ordenación de la edificación y disposiciones vigentes, con la colaboración del constructor, laboratorios de control y, en su caso, entidades de control de calidad de la edificación.

2. En el momento de la contratación del suministro por el promotor o el constructor o, en su defecto, en el acto de su entrega en la obra, se aportará por el suministrador la documentación que acredite las características del producto, sistema o equipo, modo de aplicación, y las garantías que ostente.

3. Los suministradores de productos dejarán constancia de la entrega del producto en la obra, reseñándose cuando proceda en el Libro de Gestión de Calidad de Obra, sin perjuicio de otros documentos de suministro que sean exigibles. El suministrador podrá tener información del procedimiento aplicado y de los resultados obtenidos en el proceso de recepción de su producto, teniendo acceso a los resultados de pruebas y ensayos realizados.

4. Los productos, sistemas o equipos, se utilizarán en obra conforme a las especificaciones contenidas en la normativa técnica de edificación de obligado cumplimiento, las órdenes de la dirección facultativa a la vista de lo especificado en el proyecto y las instrucciones del suministrador.

Artículo 18. La prestación de asistencias técnicas y servicios

1. La prestación de asistencias técnicas y servicios es el conjunto de actividades que, durante todo el proceso de edificación, dan respuesta a los requerimientos de la promoción, la concepción técnica, la ejecución de obra y el uso del edificio.

2. A los efectos de esta ley pueden considerarse, entre otras, las siguientes asistencias técnicas y servicios:

a) Las asistencias técnicas prestadas por entidades de control de calidad de la edificación en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones, de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.

b) Las asistencias técnicas prestadas por los laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.

c) La prestación de servicios durante la ejecución de la obra, provisión de maquinaria, de medios auxiliares, de seguridad u otros.

3. Las actividades anteriores podrán ser reguladas por la Generalitat, mediante un sistema de acreditación, homologación, reconocimiento u otras figuras adecuadas.

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 xàrcies 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, puguen 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 referix l'article 21 de la present llei.

3. De conformitat amb el que establix 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 impedixen, 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.

Artículo 19. La terminación de las obras

1. A la terminación de las obras se procederá a la declaración formal de su finalización, mediante el certificado final de obra, suscrito por la dirección facultativa, que hará referencia a:

a) El ajuste de la obra al proyecto de ejecución y, en su caso, a las modificaciones aprobadas por la administración pública, quedando documentado en el proyecto final de obra.

b) La justificación del cumplimiento del nivel de calidad previsto en proyecto, mediante el Libro de Gestión de Calidad de Obra.

c) La suficiencia de los servicios urbanísticos exigibles según la Licencia municipal de edificación y la conexión con las redes de infraestructuras correspondientes, y, en su caso, las garantías necesarias para la reposición de los servicios e infraestructuras afectados provisionalmente.

d) La disponibilidad para ser destinada al fin para el que se construyó.

2. El director de obra hará entrega al promotor, junto al certificado final de obra anteriormente citado, del proyecto final de obra en el que se describirá el edificio realizado, a fin de que el usuario y cualesquiera otros interesados, puedan tener un exacto conocimiento de él, de sus instalaciones, las características finales obtenidas y de los usos previstos para el edificio.

Sin perjuicio de que para inscribir obras nuevas finalizadas, en el mencionado certificado de final de obra, se acredite por el técnico que la descripción que pretende acceder al Registro, concuerda con la realidad y con el proyecto para el que se obtuvo licencia.

Artículo 20. La recepción de la obra

1. Expedido el certificado final de obra, la dirección facultativa comunicará al promotor y al constructor esta circunstancia, a los efectos de la recepción de la obra, acto por el que el constructor hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste, todo ello de conformidad con la legislación estatal de ordenación de la edificación.

Los efectos de la entrega de la obra, en los supuestos que el promotor y constructor fuesen la misma persona, comienzan cuando le sea comunicada por la dirección facultativa la expedición del certificado final de obra.

2. En el acto de recepción de obra el constructor principal hará entrega al promotor de cuanta documentación técnica y administrativa deba obrar en su poder, y sea necesaria para cumplimentar la documentación de la obra ejecutada a que se refiere el artículo 21 de la presente ley.

3. De conformidad con lo establecido en la legislación estatal de ordenación de la edificación, y específicamente en referencia a la posibilidad de la existencia de reservas en el acta de recepción por alguna de las partes intervinientes, y si las reservas no han sido debidamente subsanadas impidiendo por tanto la aplicación efectiva de las garantías exigibles, será necesario hacer constar este extremo en la inscripción registral y en la escritura correspondiente, a los efectos de proporcionar la adecuada información a las partes interesadas.

Artículo 21. La documentación de la obra ejecutada

El edificio resultante deberá quedar documentado, incluyendo sus características técnicas, el nivel de calidad alcanzado en cuanto a los requisitos básicos de la edificación así como las instrucciones de uso y mantenimiento adecuadas al mismo.

1. La Generalitat desarrollará reglamentariamente el Libro del Edificio que, incluyendo la documentación exigida por la legislación estatal de ordenación de la edificación, que será entregado a los usuarios finales del edificio, y que contendrá:

a) Documentación administrativa y jurídica: datos de identificación de los agentes intervinientes en la obra, acta de recepción de obra, autorizaciones administrativas y cuantos otros documentos se determinen en la normativa de desarrollo.

b) Documentación técnica: el proyecto final de obra, así como la información de carácter técnico sobre el edificio, sus elementos constructivos, materiales e instalaciones que se determinen en la normativa de desarrollo.

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 pretenguen, dels segells o marques de qualitat, qualificacions o, en general, distintius que puguen 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 exigit 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.

Sección 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 perjuí de la legislació vigent en la matèria s'entén per:

c) Documentación de uso y mantenimiento. Información sobre las condiciones de utilización del edificio, así como las instrucciones para el mantenimiento adecuado del mismo, sus elementos e instalaciones.

2. En el caso que el edificio contenga diversas partes que sean susceptibles de enajenación a diferentes personas, deberán confeccionarse libros parciales de la vivienda o local que contengan referencia a los datos contenidos en el Libro del Edificio, de modo que el usuario conozca su existencia y posibilidad de consulta.

Además, contendrán la información específica de la vivienda o local que sea necesaria para el buen uso del mismo, instrucciones para el mantenimiento e información para casos de emergencia o evacuación, con los mínimos que se determinen en la normativa de desarrollo.

Artículo 22. Acciones de la administración

1. La Generalitat regulará la calidad de la ejecución de las obras mediante:

a) El sistema de reconocimiento por parte de la administración, a los efectos reglamentarios u otros que se pretendan, de los sellos o marcas de calidad, calificaciones o, en general, distintivos que puedan otorgarse a los agentes, productos o servicios de la edificación, así como a los edificios u obras.

b) El sistema de documentación y justificación de las actuaciones de control de calidad, en las obras de edificación, documentando las actuaciones llevadas a cabo por los diferentes agentes intervinientes, así como su aceptación durante la obra, mediante el denominado Libro de Gestión de Calidad de Obra.

c) El sistema de registro de constructores y subcontratistas, en su caso, según se describe en el artículo 16 de esta ley.

d) El sistema de acreditación de laboratorios para la realización de ensayos para la calidad de la edificación, así como regulación de las áreas técnicas a las que se extiende esta acreditación, referidas a productos, sistemas o instalaciones.

e) El sistema de acreditación de entidades de control de calidad para la asistencia técnica de la edificación, así como, en su caso, la regulación de los campos de asistencia técnica a las que se extienda ésta acreditación.

f) La documentación de la obra ejecutada, mediante el Libro del Edificio, según se describe en el artículo 21 de esta ley.

2. La Generalitat podrá fomentar la calidad de las obras mediante:

a) Guías de construcción, expresivas de las actuaciones recomendables para la buena práctica constructiva, que podrán ser:

a.1) Guías con procedimientos para verificación en obra, de elementos constructivos o instalaciones, comprobando el cumplimiento de lo exigido por requisitos básicos en el edificio en cuestión.

a.2) Guías o manuales de obra, dirigidas a jefes de obra u operarios especializados, con objeto de difundir los conocimientos técnicos en cuanto a calidad y seguridad.

b) Bases de datos, destinadas a la difusión de información sobre agentes y sobre infraestructura de calidad, con objeto de dar público conocimiento de esta actividad, que podrán ser:

b.1) Bases de productos, servicios u obras que cuenten con sello o marca de calidad, autorización de uso, homologación u otro distintivo de calidad.

b.2) Bases de entidades de control y de laboratorios de ensayo que hayan sido acreditados.

Sección cuarta
Vida útil del edificio

Artículo 23. Vida útil del edificio

1. La vida útil del edificio es la previsión del período de tiempo durante el cual es susceptible de ser utilizado el mismo en las condiciones de calidad requeridas, siempre que se hayan observado las instrucciones de uso y mantenimiento y se hayan realizado las obras de rehabilitación necesarias.

2. A los efectos de esta ley y sin perjuicio de la legislación vigente en la materia se entiende por:

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 perjuí 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 manteni-ment 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 establix 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 establit 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 permeta 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

a) Uso: la actividad realizada en el edificio por sus ocupantes, según su destino y sus características, y con la diligencia necesaria para que no desmerezca su calidad.

b) Mantenimiento: la actividad realizada por los propietarios, o en su caso los ocupantes en el edificio, con la periodicidad necesaria, realizando las operaciones y trabajos precisos para mantener su nivel de calidad, durante la vida útil del mismo. Esto sin perjuicio de las obras de reparación que viniesen obligados a realizar otros agentes de la edificación como consecuencia de la responsabilidad que recayera sobre ellos por aplicación de la legislación estatal de ordenación de la edificación.

c) Rehabilitación: Intervención necesaria cuando las operaciones periódicas de mantenimiento son insuficientes para conservar el edificio en condiciones adecuadas. Es la actuación que se lleva a cabo sobre el conjunto o parte de los elementos de un edificio existente, de modo que se obtengan unos niveles de calidad respecto a los requisitos básicos que tiendan a alcanzar, en la medida de lo posible, los del estado original del edificio, o en determinados casos, niveles equivalentes a los que exija la normativa vigente en el momento de realizar dicha actuación.

Para la determinación de los niveles de calidad adecuados, se deberá tener en cuenta el estado original y el actual del edificio, los criterios de la normativa original y de la vigente, así como el acuerdo de los técnicos que intervienen y de la propiedad. Las obras de rehabilitación podrán afectar a todos o a parte de los requisitos básicos de la edificación, siendo en todo caso coherentes con el estado del edificio a rehabilitar.

Artículo 24. Deber de mantenimiento y rehabilitación

1. Los propietarios de los edificios deberán mantenerlos en condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, suficientes para obtener la licencia de ocupación para el uso al que se destina el edificio, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el Libro del Edificio.

2. Durante la vida útil del edificio los propietarios llevarán a cabo los trabajos de mantenimiento que periódicamente se prevén en el Libro del Edificio, reseñando en él las operaciones realizadas y su fecha, así como el seguimiento a que hubiere lugar. Estas labores serán llevadas a cabo por los propios usuarios, o por técnicos u operarios especializados, o por entidades de control según sea el caso, cuya identificación se indicará también en el Libro del Edificio.

Todos los usuarios dispondrán de las instrucciones de uso y mantenimiento de su vivienda, local o de la parte del edificio de uso privativo que les corresponda según el artículo 21.2 de la presente ley.

3. En ningún caso, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio supondrán la inaplicación o transferencia a los propietarios y usuarios del mismo de las responsabilidades que, conforme a lo establecido en la legislación estatal de ordenación de la edificación, correspondan a otros agentes de la edificación.

4. Cuando un edificio haya sido rehabilitado contará con un Libro del Edificio adecuado al nivel de intervención realizado, en el que se expliciten las operaciones de mantenimiento a realizar y sus periodos, así como las instrucciones de uso.

5. Para tener derecho preferente a las ayudas o incentivos a la rehabilitación de edificios con financiación pública, será necesario justificar que se han realizado al menos las operaciones de mantenimiento mínimas, y la inspección técnica, en su caso, conforme a lo establecido en el artículo 87 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, y a las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Artículo 25. Acciones de la administración

1. La Generalitat regulará la calidad durante la vida útil del edificio, mediante:

a) La normativa técnica que permita definir las actuaciones mínimas necesarias de uso y mantenimiento, de inspección y de intervención.

b) El sistema de identificación de los agentes intervinientes y de justificación de sus actuaciones en uso y mantenimiento de los edi-

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 perjuí 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.

ficios. El sistema permitirá documentar las actuaciones realizadas y los agentes intervinientes en el edificio durante su vida útil, de manera que se incorporen en el Libro del Edificio.

2. La Generalitat fomentará la calidad durante la vida útil del edificio mediante:

a) Ayudas económicas e incentivos a la inspección y evaluación, así como a la rehabilitación de edificios.

b) Guías que faciliten la evaluación de la calidad, y las intervenciones consecuentes durante la vida útil del edificio, que podrán ser:

b.1) Guías para la inspección de edificios, como procedimiento para la inspección y evaluación preliminar o complementaria de edificios, de sus elementos, de materiales, o instalaciones.

b.2) Guías para la intervención, rehabilitación o reparación en edificios, con objeto de difundir la metodología de intervención en edificios existentes y el mantenimiento a realizar posteriormente.

CAPÍTULO II
Autorizaciones administrativas

Artículo 26. Licencias y autorizaciones administrativas

1. La construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten y su ocupación precisará la obtención de las preceptivas licencias municipales de edificación y de ocupación y demás autorizaciones administrativas procedentes.

2. El ayuntamiento otorgará la licencia municipal de edificación y la de ocupación conforme a lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, la de procedimiento administrativo común, y cualquiera otra que fuera de aplicación, así como a las condiciones que reglamentariamente establezca la Generalitat.

3. El promotor, antes del comienzo de las obras, facilitará, al menos, al constructor y a la dirección facultativa intervinientes en la construcción, copia de las licencias y autorizaciones necesarias para la ejecución de las obras.

4. En toda obra de edificación será requisito imprescindible disponer en la propia obra de copia autorizada de la licencia municipal de edificación, o, en su caso, la documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

Sección primera
De la licencia municipal de edificación

Artículo 27. Licencia municipal de edificación

1. La licencia municipal de edificación es el acto por el que el Ayuntamiento autoriza al promotor para la ejecución de las obras de edificación, conforme a las previsiones y determinaciones del proyecto presentado, y reconoce que éste es conforme a lo dispuesto en el planeamiento, la legislación urbanística, la de ordenación de la edificación en cuanto a los requisitos básicos de calidad, y cualquier otra legislación sectorial concurrente en función de las características y usos del edificio.

2. Todo acto de edificación, de los incluidos dentro del ámbito de aplicación de esta ley, está sujeto a la previa obtención de licencia municipal de edificación.

3. La licencia municipal de edificación no comprende los procesos de gestión urbanística necesarios para dotar la parcela de la condición de solar, que deberán ser tramitados en expediente independiente conforme a la legislación urbanística.

4. Las licencias municipales de edificación se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicios de terceros, salvo que afecten a dominio público o suelos patrimoniales.

5. El otorgamiento o la denegación de las licencias municipales de edificación deberán estar adecuadamente motivadas, indicando la legislación o normas que lo justifiquen.

6. La concesión de la licencia municipal de edificación será exigible para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, de conformidad con las previsiones de la legislación vigente.

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 esta llicència comprenga actes, operacions o activitats que requerisquen l'obtenció d'altres llicències o autoritzacions, el procediment previst per a estes últimes s'integrarà en l'establit per a l'atorgament de la llicència municipal d'edificació.

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 complix 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 perjuí que per a complir els requisits 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 establit 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

Artículo 28. Resolución única

1. La licencia municipal de edificación tiene el carácter de resolución única, y llevará implícita la concesión de las restantes licencias que pudieran corresponder. Cuando esta licencia comprenda actos, operaciones o actividades que requieran la obtención de otras licencias o autorizaciones, el procedimiento previsto para éstas últimas, se integrará en el establecido para el otorgamiento de la licencia municipal de edificación.

2. No obstante, en los supuestos de edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que complementariamente incluyan garajes y siempre y cuando estos estén vinculados exclusivamente en sus respectivas viviendas o sirvan a los propietarios o arrendatarios de estas o de los locales del propio edificio, la licencia municipal de edificación llevará implícita la concesión de la licencia de actividad de los garajes, y no será de aplicación en estos casos el procedimiento administrativo regulado por la legislación específica de actividades clasificadas, debiendo comprobar el Ayuntamiento que el proyecto cumple con la normativa aplicable a los garajes, así como la adecuación al citado proyecto de la obra realizada, a los efectos pertinentes de la posterior expedición de la licencia de ocupación.

Artículo 29. Procedimiento y plazos

1. Además de lo dispuesto en los artículos anteriores de este capítulo, las licencias municipales de edificación se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas, al menos, del correspondiente proyecto básico, con ejemplares para cada uno de los organismos o departamentos que hubieren de informar la solicitud y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución, así como de los impresos estadísticos de seguimiento de la actividad de edificación debidamente cumplimentados que se establezcan reglamentariamente por la administración general del estado y la de la Generalitat. Si en el proyecto presentado se observara por parte del ayuntamiento diversas deficiencias, el requerimiento de subsanación de las mismas se realizará en un acto único.

b) Las solicitudes de licencia municipal de edificación se resolverán, de forma general, en el plazo de dos meses, sin perjuicio de que para cumplir los requisitos establecidos legal o reglamentariamente para la concesión de licencias o autorizaciones, deban adoptarse las medidas adecuadas para integrarlas en el procedimiento único establecido en el artículo 28.1 de esta ley.

No obstante lo anterior, cuando sea necesaria la obtención de la correspondiente licencia de actividad para la obtención de la citada licencia municipal de edificación, el plazo para resolver será de tres meses.

2. Los ayuntamientos podrán establecer medidas especiales que agilicen la tramitación y procedimiento para la concesión de licencias de edificación, en aquellos casos en que el proyecto se haya sometido al sistema de control o verificación regulado por la Generalitat.

3. La ejecución de las obras incluidas en el ámbito de esta ley, amparadas por la licencia municipal de edificación que autoriza a edificar, sólo podrá llevarse a efecto previa aportación al ayuntamiento del proyecto de ejecución y el estudio de seguridad y salud, cuando éste sea exigible por la legislación aplicable.

4. Las modificaciones del proyecto que supongan una alteración de las condiciones que sirvieron de base para la obtención de la licencia municipal de edificación requerirán una licencia complementaria.

Artículo 30. Silencio administrativo

Transcurrido el plazo de resolución, sin perjuicio de las prórrogas que sean procedentes, sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, con los efectos y condiciones que para las licencias urbanísticas se establecen en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 31. Suministros

Para la ejecución de las obras, las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía, y demás servicios urbanos no

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 referix 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 produïsca 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 produïsca 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 establit 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.

podrán contratar y prestar sus respectivos servicios si previamente no se acredita la licencia municipal de edificación correspondiente.

Sección segunda
De la Licencia municipal de ocupación

Artículo 32. Licencia municipal de ocupación

1. La licencia municipal de ocupación es el acto que reconoce y ampara la aptitud para el uso de las edificaciones a las que se refiere esta ley, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado. Tiene por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación.

2. Para todas las edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en las partes susceptibles de uso individualizado, la licencia municipal de ocupación tiene por objeto comprobar la adecuación de las mismas a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios.

3. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios, deberán exigir para la contratación con los usuarios finales de los respectivos servicios, la licencia de ocupación.

Artículo 33. Exigencia de la licencia municipal de ocupación

1. Será exigible la obtención de la licencia municipal de ocupación una vez concluidas las obras comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ley.

2. 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.

3. En los casos de edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado, que no dispusieran con anterioridad de la licencia municipal de ocupación, siempre será necesaria la obtención de la misma en los supuestos señalados en los apartados a) y b) del apartado anterior.

4. Siempre que se ejecuten obras de las comprendidas en los apartados b) y c) del artículo 2.2 de la presente ley o se produzca una alteración del uso de la edificación, será preceptiva la obtención de la licencia de ocupación, con independencia del tiempo transcurrido desde la obtención de la anterior en su caso.

5. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la cédula de calificación definitiva sustituirá a la licencia de ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda.

En segunda o posteriores transmisiones de viviendas con protección pública, se estará a lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 34. Procedimiento y plazos

1. Para la obtención de la primera licencia de ocupación, el promotor estará obligado a solicitarla al ayuntamiento, a cuyo efecto deberá aportar, necesariamente, el acta de recepción de la obra junto con el certificado final de obra.

2. Para obtener ulteriores licencias de ocupación, los propietarios deberán solicitarla al ayuntamiento, aportando certificado del facultativo competente de 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. Se aportará asimismo copia del Libro del Edificio correspondiente.

3. En el supuesto de edificación existente sin que tuvieran licencia de ocupación anterior y que precisen la obtención de la misma por los motivos contemplados en el artículo 33 de la presente ley, los propietarios deberán solicitarla al ayuntamiento, adjuntando igualmente certificado del facultativo competente de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se 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 de tres mesos comptadors des de la presentació de la sol·licitud.

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.

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 vetlaran 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. O*bligacions dels agents de l'edificació

A més de les obligacions contingudes en la legislació estatal d'ordenació de l'edificació, esta llei establix 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.

4. La comprobación del cumplimiento de las condiciones pertinentes para el otorgamiento de la licencia de ocupación, ya sea en primera o posteriores ocupaciones corresponderá a los servicios técnicos municipales.

5. El plazo para conceder la licencia de ocupación será de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud.

6. Los ayuntamientos llevarán un registro especial donde se inscribirán todas las solicitudes, concesiones y denegaciones de licencia de ocupación, especificando en cada caso si son de primera o posteriores ocupaciones, debiendo informar a la Generalitat a efectos del seguimiento estadístico, de acuerdo con las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 35. Silencio administrativo

Transcurrido el plazo de resolución, sin perjuicio de las prórrogas que sean procedentes, sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, con los efectos y condiciones que para las licencias urbanísticas se establecen en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 36. Coordinación administrativa

1. La Generalitat, podrá dictar las normas necesarias para ordenar la actividad municipal en el otorgamiento de licencias de ocupación, tanto la primera como las ulteriores, la inspección y la revocación.

2. Asimismo, podrá dictar instrucciones técnicas de carácter general y recabar, en cualquier momento, información sobre la gestión municipal y formular los requerimientos pertinentes para la subsanación de las deficiencias observadas.

CAPÍTULO III
Los agentes de la edificación

Artículo 37. Agentes de la edificación

1. Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones, responsabilidades y garantías, se determinan por lo dispuesto en la legislación estatal de ordenación de la edificación, en la presente Ley, en las disposiciones reglamentarias que sean de aplicación y en el contrato que origina su intervención.

En sus respectivos ámbitos de obligaciones y responsabilidades velarán por que la edificación responda a las condiciones del entorno y medio ambiente, urbanísticas, administrativas y de calidad, en los términos establecidos en esta Ley, y demás legislación aplicable.

2. Los usuarios tendrán la consideración de consumidores, a los efectos y en los términos previstos por la normativa estatal y autonómica de protección de los consumidores y usuarios.

Artículo 38. Obligaciones de los agentes de la edificación

Además de las obligaciones contenidas en la legislación estatal de ordenación de la edificación, esta ley establece las siguientes:

1. El promotor está obligado a:

a) Disponer, en su caso, de la identificación o acreditación que reconozca su profesionalidad.

b) Contratar, para la realización de las obras, los agentes necesarios que dispongan de la habilitación, titulación, conocimientos, capacidad profesional y medios materiales y humanos en consonancia con el objeto de la encomienda.

En el supuesto de no existir constructor de las obras, el promotor asumirá todas las obligaciones que a éste le sean exigibles de acuerdo con la legislación estatal de ordenación de la edificación.

c) Contratar la realización de los estudios geotécnicos u otros, o los informes previos sobre el estado de la edificación necesarios, a requerimiento justificado del proyectista o de la dirección facultativa.

d) Formalizar el acta de replanteo y comunicar a la dirección facultativa la fecha de inicio de las obras, antes de su comienzo.

e) Someter a las preceptivas autorizaciones administrativas las modificaciones del proyecto, en los términos establecidos en el artículo 29.4 de esta ley.

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 ordes donades degudament motivades i consignades en el Llibre d'Ordes 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 ordes donades degudament motivades i consignades en el Llibre d'Ordes 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 puguen 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.

2. El proyectista está obligado a:

a) Verificar la viabilidad del proyecto conforme al planeamiento urbanístico vigente.

b) Adjuntar a la documentación del proyecto, el resultado de su verificación técnica, cuando ésta se hubiera realizado, y en todo caso la justificación del cumplimiento de la normativa vigente de carácter preceptivo.

c) Coordinar los proyectos parciales del proyecto o partes que lo complementen, redactados por otros técnicos.

d) Redactar las modificaciones del proyecto necesarias para la obtención de las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas.

3. El constructor está obligado a:

a) Estar habilitado para la ejecución de las obras que así lo requieran.

b) Facilitar al director de la ejecución de la obra los datos necesarios para la elaboración del Libro de Gestión de Calidad de Obra.

4. El director de obra está obligado a:

a) La verificación de las obras necesarias para la conexión integrada con las infraestructuras urbanísticas precisas.

b) Coordinar la dirección de los proyectos parciales realizada por otros técnicos.

c) Paralizar las obras en caso de incumplimiento de las órdenes dadas debidamente motivadas y consignadas en el Libro de Ordenes y Asistencias, que afecten gravemente a los requisitos de seguridad señalados en el artículo 4.b1 de la presente ley.

d) Suscribir el Libro de Gestión de Calidad de Obra, a medida que vaya ejecutándose esta.

e) Las relacionadas en el apartado 5 de este artículo en los casos en que el director de obra y el director de la ejecución de la obra sea el mismo profesional.

5. El director de la ejecución de obra está obligado a:

a) Dirigir las actividades de control de calidad de la ejecución de la obra, y recoger y verificar sus resultados.

b) Elaborar y suscribir el Libro de Gestión de Calidad de Obra de acuerdo a las obras efectivamente ejecutadas.

c) Proponer al director de la obra y, en su caso, suspender él mismo las obras, en caso de incumplimiento de las órdenes dadas debidamente motivadas y consignadas en el Libro de Órdenes y Asistencias, que afecten gravemente a los requisitos de seguridad señalados en el artículo 4.b.1 de la presente ley.

6. Las entidades de control de calidad de la edificación están obligadas a:

a) Disponer, para los campos de asistencia técnica que así se determine, de la acreditación oficial que reconoce la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de las obras y sus instalaciones.

b) Deberán estar sometidas, conforme a las condiciones que se establezcan reglamentariamente, a los principios de independencia y responsabilidad, de forma que se contemple su régimen de obligaciones y la exigencia de aseguramiento de sus actividades en los campos de asistencia técnica en las que se encuentre efectivamente acreditadas por parte de la administración competente.

c) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en el correspondiente caso, al proyectista, al director de la obra y al director de la ejecución de la obra.

7. Los laboratorios de control de calidad están obligados a:

a) Disponer, para las áreas de acreditación que así se determine, de la acreditación oficial que reconoce la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación, y cuantas otras se puedan establecer reglamentariamente.

b) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en el correspondiente caso, al director de la obra y al director de la ejecución de la obra.

8. Los suministradores de productos están obligados a:

Facilitar al agente autor del encargo la documentación e información necesaria para elaborar el Libro de Gestión de Calidad de Obra y el Libro del Edificio.

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 establix 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 establix 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 distints 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 establix 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.

9. Los propietarios y los usuarios están obligados a:

El deber de diligencia en el uso y mantenimiento de la edificación, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de ordenación de la edificación, en la presente ley y en la normativa de desarrollo.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Programa para el fomento de la calidad de la edificación en la Comunidad Valenciana

La Generalitat, a través de la conselleria competente en materia de arquitectura, elaborará, en el plazo de un año a contar de la entrada en vigor de la presente ley, un programa destinado a fomentar la calidad de la edificación.

En este programa se definirán los objetivos, contenidos y alcance, así como sus plazos y los recursos necesarios para su desarrollo.

Segunda. Obligatoriedad del Libro del Edificio

Toda edificación que de acuerdo con lo establecido por el artículo 87 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, se someta a la inspección periódica, deberá disponer del Libro del Edificio con el alcance y contenidos que reglamentariamente se establezcan.

Tercera. Tasas

Los ayuntamientos, de acuerdo con la legislación vigente, podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza, el importe de las tasas que se devenguen con motivo de la expedición de la licencia municipal de edificación y de ocupación, según la normativa aplicable en la materia.

Cuarta. Autorizaciones administrativas

La regulación sobre autorizaciones administrativas, a la que se hace referencia en el capítulo II del título III de esta ley, será de aplicación, a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

Mediante decreto podrá establecerse la aplicación del contenido, en todo o en parte, de este capítulo II del título III, a edificios destinados a otros usos distintos de vivienda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Solicitudes de licencia municipal de edificación en tramitación

Lo dispuesto en esta ley será de aplicación a las obras contempladas en el artículo 2 de la presente ley, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia municipal de edificación a partir de su entrada en vigor.

Segunda. Plazo para la efectiva aplicación de las licencias municipales de edificación y de ocupación

1. En tanto los ayuntamientos no adopten las medidas adecuadas para la puesta en marcha de la licencia municipal de edificación y la licencia de ocupación del edificio, será aplicable el sistema de autorizaciones y licencias actualmente en vigor.

2. En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente ley, los ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para aplicación efectiva de lo establecido en la presente ley para la implantación de la licencia municipal de edificación y la licencia de ocupación.

3. En tanto los ayuntamientos no adopten las medidas adecuadas para la puesta en marcha de la licencia de ocupación, será de aplicación la legislación autonómica vigente en materia de obtención y expedición de la cédula de habitabilidad.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a esta ley.

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 perjuí 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

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Fundamento competencial

Esta ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde a la Comunidad Valenciana de conformidad con los artículos 31.9 y 34.1.5 de su Estatuto de Autonomía y las competencias en materia de control de calidad de la edificación y vivienda transferidas a la Comunidad Valenciana en virtud del Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio.

Lo dispuesto en esta ley será de aplicación sin perjuicio de las competencias legislativas y de ejecución que corresponden al Estado.

Segunda. Autorización al Consell de la Generalitat para el desarrollo de esta ley

El Consell de la Generalitat, a propuesta de la conselleria competente en materia de arquitectura, dictará las disposiciones necesarias para el desarrollo de esta ley.

Tercera. Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos, tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta ley.

Valencia, 30 de junio de 2004

El presidente de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

LLEI 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge. [2004/6916]

Sia notori i manifest a tots els ciutadans que les Corts Valencianes han aprovat, i jo, d'acord amb el que establixen la Constitució i l'Estatut d'Autonomia, en nom del Rei, promulgue la llei següent:

PREÀMBUL

I

El dret a gaudir d'un medi ambient adequat per al desenrotllament de la persona, el deure de conservar-lo i la utilització racional dels recursos naturals, juntament amb la necessària harmonització del creixement econòmic equilibrat per a la millora de les condicions de benestar i qualitat de vida són principis rectors de la política social i econòmica, recollits en la Constitució espanyola, que constitueixen un pressupòsit bàsic en l'ordenació del territori i han de regir l'actuació dels poders públics en esta matèria. L'orientació de les actuacions seguides en el desplegament i l'aplicació d'estos principis han patit una evolució que transita des d'uns plantejaments correctius o de conservació a d'altres de prevenció. Però en l'actualitat ja no són suficients les accions que tendeixen a corregir o previndre. Una concepció moderna d'estos principis inclou l'exercici d'una funció integradora i dinàmica de les accions públiques dirigida a aconseguir les condicions necessàries per a un adequat desenrotllament econòmic i social de la Comunitat Valenciana, i complementada amb actuacions directes de millora, recuperació i regeneració del medi ambient i els recursos naturals.

Els estats membres de la Unió Europea, amb l'adopció de l'Estratègia Territorial Europea, han acordat uns models i objectius territorials comuns per al futur desenrotllament. Les polítiques de desenrotllament territorial pretenen aconseguir un desenrotllament equilibrat i sostenible del territori europeu. Amb este fi s'establei-

LEY 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. [2004/6916]

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos que las Cortes Valencianas han aprobado, y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo la siguiente ley:

PREÁMBULO

I

El derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, el deber de conservarlo y la racional utilización de los recursos naturales, junto a la necesaria armonización del crecimiento económico equilibrado para la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida son principios rectores de la política social y económica, recogidos en la Constitución española, que constituyen un presupuesto básico en la ordenación del territorio y deben regir la actuación de los poderes públicos en esta materia. La orientación de las actuaciones seguidas en el desarrollo y aplicación de estos principios ha sufrido una evolución que transita desde unos planteamientos correctivos o de conservación a otros de prevención. Pero en la actualidad ya no son suficientes las acciones tendentes a corregir o prevenir. Una concepción moderna de estos principios incluye el ejercicio de una función integradora y dinámica de las acciones públicas dirigida a lograr las condiciones necesarias para un adecuado desarrollo económico y social de la Comunidad Valenciana, y complementada con actuaciones directas de mejora, recuperación y regeneración del medio ambiente y los recursos naturales.

Los estados miembros de la Unión Europea, con la adopción de la Estrategia Territorial Europea, han acordado unos modelos y objetivos territoriales comunes para el futuro desarrollo. Las políticas de desarrollo territorial pretenden conseguir un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio europeo. Para ello se establecen