

LEY 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad en la Edificación.

D.O.G.V. nº 4788, de 2 de julio de 2004 y BOE nº 174, de 20 de julio de 2004
(Modificada por la Ley 9/2011, de 26 de diciembre, DOCV nº 6680)

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 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 aquéllos 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, aquellas 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.

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. Ésta 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 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 inadmisibles 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.

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 telecomunicaciones (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 entendiéndose 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) 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 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 1ª. 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.

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 2ª. 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 esta 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 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 3ª. 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 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 aun 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 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.

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) 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 4ª. 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) 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 períodos, 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 edificios. 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 1ª. 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.

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 estas 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 éstos estén vinculados exclusivamente en sus respectivas viviendas o sirvan a los propietarios o arrendatarios de éstas 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 podrán contratar y prestar sus respectivos servicios si previamente no se acredita la licencia municipal de edificación correspondiente.

SECCIÓN 2ª. 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 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 licencia de ocupación será de un mes a contar desde la presentación de la solicitud.

• *Es modificado el apartado 5º del artículo 34, por el artículo 93 de la Ley 9/2011.*

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 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 Órdenes 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 ésta.

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. 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.

<i>Disposición derogatoria única.</i>

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

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».