

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

67

VALDILECHA

#### ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, quedan automáticamente elevados a definitivos los acuerdos plenarios provisionales adoptados por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2011, sobre aprobación de la imposición y ordenación de la ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas, cuyos textos íntegros se hacen públicos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

#### ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

##### PREÁMBULO

Con esta ordenanza se pretende que las relaciones que se produzcan entre los administrados, solicitantes de la licencias y el Ayuntamiento de Valdilecha sea lo más ágil posible, con el cumplimiento de los trámites que el procedimiento de autorización o concesión de licencias exija. Con el fin de que el solicitante de las licencias conozca sus obligaciones en cuanto a las obras concretas que pretende ejecutar, se redacta esta ordenanza regulando la documentación completa legalmente exigible y los plazos de resolución.

Artículo 1. *Objeto de la ordenanza.*—Constituye el objeto de esta ordenanza la regulación de los trámites a que deberán someterse los distintos tipos de licencias urbanísticas, atendiendo a lo dispuesto en las Leyes Urbanística, Medioambientales, Técnicas de la Edificación, de Procedimiento Administrativo y Planeamiento Municipal de Valdilecha, así como a la regulación de las informaciones urbanísticas que sobre el planeamiento municipal debe facilitar el Ayuntamiento de Valdilecha.

Art. 2. *Concepto de licencia urbanística.*—La licencia urbanística es un acto administrativo por el que el Ayuntamiento autoriza al solicitante de la licencia a ejecutar las actuaciones urbanísticas instadas, tras la comprobación de que las mismas cumplen con las Normas Urbanísticas en vigor.

El acto administrativo de concesión de licencia urbanística es reglado para el Ayuntamiento, y título jurídico autorizante para la ejecución de las obras u otras actuaciones urbanísticas sometidas a licencia.

Art. 3. *Alcance del control administrativo de la licencia.*—1. La intervención municipal, a través de la licencia urbanística, se circunscribe estrictamente a la comprobación de la integridad formal y suficiencia legal del proyecto técnico con arreglo al cual deban ser ejecutadas las obras, a la habilitación legal del autor o autores de dicho proyecto, en el caso de que la actuación lo requiriese y a la conformidad o no de lo proyectado o pretendido a la ordenación urbanística vigente.

2. En ningún caso la intervención municipal, a través de la licencia urbanística, controlará la ejecución de las obras o instalaciones autorizadas en cuanto a los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados y/o las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones.

3. El control de legalidad realizado a través de la licencia urbanística alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en el planeamiento municipal, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.

4. La intervención municipal, en el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal, se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para ami-

norar sus repercusiones ambientales. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines corresponda a otra Administración Pública.

5. En aquellas actuaciones urbanísticas que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas. Las licencias urbanísticas, en el caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones, se podrán otorgar sin perjuicio y a reservas de las que aún estén pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas, excepto en los casos dispuestos en el artículo 7 de esta ordenanza y los que sean objeto de previa autorización medioambiental, así como calificación definitiva para viviendas en régimen de protección pública otorgada por la Comunidad de Madrid.

6. Cuando la licencia solicitada se refiera a la intervención parcial en un edificio o local, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida.

7. En el caso anterior la licencia solicitada se tramitará sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada.

8. Las licencias se otorgan sin perjuicio del derecho de propiedad sobre el bien inmueble afectado y de los derechos de terceros.

Art. 4. *Órganos competentes para otorgar licencias urbanísticas.*—Corresponde al alcalde u órgano municipal en quien delegue el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Art. 5. *Sujetos obligados a solicitar licencia urbanística.*—Las personas físicas o jurídicas privadas que ejecuten obras o usos del suelo, subsuelo y vuelo privado o de dominio público, incluso las entidades y Administraciones Públicas.

Art. 6. *Actuaciones urbanísticas de particulares en terrenos de dominio público.*—

1. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá la licencia urbanística, independientemente de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por el órgano competente titular del dominio público.

2. La denegación o ausencia de autorización o concesión impedirá al particular obtener la licencia urbanística y al órgano competente, otorgarla.

Art. 7. *Actuaciones que requieren calificación urbanística o proyecto de actuación especial previa a la licencia urbanística.*—Los actos o usos del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable de protección o en suelo urbanizable no sectorizado no podrán obtener licencia urbanística municipal sin la previa calificación urbanística o proyecto de actuación especial en los términos que establece la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 8. *Actos sujetos a licencia urbanística.*—Están sujetos a licencia urbanística en los términos establecidos en la presente ordenanza, en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones vigentes en la materia, y sin perjuicio de las autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, subsuelo y vuelo y, en particular, los siguientes:

- a) Las parcelaciones, segregaciones y agrupaciones o cualesquiera otros actos de división o agrupación de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, así como la construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino.
- d) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- e) La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente y las obras de desmontaje.
- f) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- g) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- h) Los movimientos de tierra y las obras de desmontaje y explanación en cualquier clase de suelo.
- i) El cerramiento de fincas, muros o vallados.
- j) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- k) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

- l) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- m) Las obras e instalaciones que afecten al subsuelo, como aparcamientos o cualquier otro uso.
- n) Las obras para la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.
- o) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- p) Los actos de construcción, edificación e intervención consistente en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.
- q) Las obras ordinarias de urbanización y las de implantación o modificación de infraestructuras no incluidas en proyectos de urbanización.
- r) Las obras de instalación de servicios públicos y redes de servicio y su modificación, en suelo, vuelo o subsuelo.
- s) La colocación de carteles de propagandas, visibles o no desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
- t) Los actos de uso del suelo, vuelo y subsuelo, construcción y edificación que realicen los particulares en terreno de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que debe otorgar el ente titular de dicho dominio.
- u) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico u ordenanzas municipales.

Art. 9. *Actos no sujetos a licencia urbanística.*—No será exigible licencia urbanística en los siguientes supuestos:

- a) Las parcelaciones, segregaciones, agrupaciones o modificaciones o cualquier otro acto de división o agrupación de fincas o predios, que hayan sido incluidos en proyecto de reparcelación.
- b) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, si bien estas deberán ejecutarse bajo dirección técnica cualificada que deberá acreditarse ante el Ayuntamiento de Valdilecha.
- c) Las obras objetos de órdenes de ejecución, si bien, a criterio municipal, en consideración al alcance de las mismas, se exigirá que se ejecuten bajo dirección técnica cualificada, debiendo presentarse esta en el Ayuntamiento de Valdilecha.
- d) Las obras de urbanización previstas en el proyecto de urbanización.
- e) Las actuaciones urbanísticas promovidas por el Ayuntamiento de Valdilecha en su término municipal, en la medida que el acuerdo municipal que las autorice o apruebe, estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
- f) Los actos promovidos por la Administración Autonómica o por la Administración General del Estado, urgentes o de excepcional interés público, sin perjuicio de la emisión de informe municipal previo a la adopción de la Resolución autonómica o estatal, que producirá los efectos propios de la licencia municipal.

Art. 10. *Licencias para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.*—1. En los supuestos establecidos por la Ley y siguiendo el procedimiento regulado en esta ordenanza según la actuación de que se trate, siempre que no hubiese de dificultar la ejecución del planeamiento, se podrán conceder licencias urbanísticas para construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento de Valdilecha, una vez extinguido el plazo o cumplimiento de la condición establecida indicada en la licencia.

2. La provisionalidad se evaluará en cada caso por los Servicios Técnicos Municipales y se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretenda ejecutar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque solo ofrezcan provecho para situaciones efímeras y determinadas.
- b) Que, de las circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso, se deduzca que las obras o instalaciones solo han de servir para suceso o período concreto, determinado en el tiempo.

3. La eficacia de las licencias provisionales quedará condicionada a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras e instalaciones y su renuncia a cualquier tipo de indemnización por el incremento de valor que pudiera generar la licencia, así como a la prestación de la garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento.

4. En caso de incumplimiento de la demolición o desmantelamiento de las obras e instalaciones por el interesado, requeridas por el órgano competente del Ayuntamiento de Valdilecha, una vez concluido el plazo o la condición establecida en la licencia, se procederá a la ejecución subsidiaria por quien designe el órgano competente, ejecutando el aval presentado a este fin, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar de la demolición de las obras o desmantelamiento de las instalaciones.

Art. 11. *Consulta urbanística común.*—1. Se podrán formular consultas relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo, vuelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate.

2. La consulta se presentará en documento normalizado, acompañada de justificante del pago de la tasa correspondiente y será contestada en el plazo de un mes desde la entrega de la documentación completa en el Registro Municipal, salvo que requiera informe preceptivo de otros servicios municipales, que deberá evacuarse en el plazo de diez días a partir de la fecha de recepción del mismo.

3. La contestación de la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente.

Art. 12. *Consulta urbanística especial.*—1. Los interesados podrán formular consultas urbanísticas especiales para resolver dudas de interpretación que les pueda suscitar la aplicación de uno o varios preceptos normativos a las propuestas técnicas que planteen sobre una actuación urbanística concreta.

2. La consulta podrá acompañarse de una o varias propuestas. En todo caso, la documentación aportada deberá venir firmada por técnico competente y ser suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada; en otro caso, se podrá instar al interesado para que complete o aclare el contenido de la misma.

3. Si ninguna de las propuestas técnicas fuese conforme a la normativa urbanística, los servicios técnicos municipales podrán colaborar con el solicitante señalando las modificaciones precisas.

4. Las contestaciones a estas consultas, acompañadas en su caso de los planos en los que quede reflejada la propuesta aceptada, serán vinculantes para el Ayuntamiento de Valdilecha en la correspondiente licencia urbanística, siempre que por el transcurso del plazo no haya cambiado la norma de aplicación, en cuyo caso la solicitud de licencia se ajustará a esta última. No obstante, el carácter vinculante de la consulta se debe entender sin perjuicio de los informes o dictámenes en relación con los procedimientos medioambientales.

5. El plazo para resolver la consulta será de un mes desde la entrega de la documentación completa en el Registro Municipal, salvo que requiriese informes preceptivos de otros servicios municipales, que deberán producirse en un plazo de diez días desde que reciban la petición.

6. La contestación de la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente.

Art. 13. *Cédula urbanística.*—1. La cédula urbanística es el documento acreditativo del régimen y circunstancias urbanísticas que afectan a una finca, parcela o solar del término municipal, estén o no edificadas, tanto del Plan General de Ordenación Urbana en vigor como las que se encuentren en tramitación.

2. Su valor acreditativo se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese.

3. La vigencia de la cédula urbanística se circunscribe al plazo en que su contenido se ajuste a los criterios y previsiones del planeamiento municipal en vigor.

4. La expedición de la cédula urbanística, con la información incluida por los servicios correspondientes, será ordenada por el órgano competente de acuerdo con la distribución de competencias establecida por el Ayuntamiento.

5. La formalización y notificación de la cédula urbanística corresponderá al Secretario-Interventor de la Corporación, sin perjuicio de la posible delegación o articulación de funciones entre los órganos urbanísticos municipales.

## Distintos tipos de licencias urbanísticas

### Licencias de parcelación

Art. 14. *Definición.*—1. Se consideran actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas.

2. Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive esta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquella.

Art. 15. *Actos de parcelación rústica.*—1. Tienen la consideración legal de actos de parcelación rústica, todos aquellos que se produzcan en suelo no urbanizable de protección o suelo urbanizable no sectorizado en que no se haya aprobado definitivamente el Plan de Sectorización.

2. Las fincas resultantes de los actos de parcelación rústica habrán de cumplir las dimensiones y características mínimas fijadas en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3. En suelo no urbanizable de protección y en suelo urbanizable no sectorizado quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

4. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá informe previo y vinculante de la Consejería competente.

Art. 16. *Actos de parcelación urbanística.*—1. Tiene la consideración legal de acto de parcelación urbanística cualquier división o parcelación de terreno que se lleve a cabo en suelo urbano y urbanizable, salvo en el urbanizable no sectorizado en el que no se haya aprobado Plan de Sectorización.

2. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto al respecto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

3. No se podrán efectuar actos de parcelación urbanística en el suelo urbano no consolidado, ni en el suelo urbanizable sectorizado, mientras uno y otro no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

Art. 17. *Actos sujetos a licencia de parcelación.*—Están sujetos a previa licencia municipal los actos de parcelación rústica y urbanística definidos en los dos artículos anteriores, excepto cuando hayan sido incluidos en un Proyecto de Reparcelación.

Art. 18. *Documentación.*—La solicitud de licencia de parcelación se presentará en los Registros indicados en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, debiendo acompañar la siguiente documentación:

1. Solicitud de la parcelación.
2. Proyecto Técnico de Parcelación elaborado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que conste claramente la finca o fincas matrices y las fincas o finca resultantes. El proyecto deberá constar de:
  - Parte documental (memoria): en la que queden claramente especificadas las descripciones de las fincas, así como la justificación jurídica y técnica de la operación de parcelación.
  - Plano de alineaciones con referencia a colindantes.
3. Certificado registral de dominio y cargas, así como nota simple extensa de las fincas objeto de parcelación.
4. De las fincas resultantes de la parcelación, se entregará plano en formato DWG o DXF en coordenadas UTM preferiblemente.
5. Autoliquidación cumplimentada con constancia del pago de los tributos exigibles o resolución de concesión de aplazamiento o fraccionamiento de su pago.

Art. 19. *Plazo de tramitación y régimen del silencio administrativo.*—El plazo para resolver los expedientes de tramitación de la licencia de parcelación será de dos meses desde la presentación en el Registro Municipal del órgano competente para su resolución, la documentación completa, entendiéndose otorgadas por silencio administrativo una vez transcurrido dicho plazo, salvo que sus determinaciones sean contrarias a la ordenación territorial y urbanística, conforme dispone el artículo 8.b) “in fine” del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

### Licencias de urbanización

Art. 20. *Definición.*—Son obras de urbanización aquellas que resultan necesarias para dotar de servicios a las parcelas que sirven y le dan el carácter jurídico de solar a las mismas, como las obras de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones, obras de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales, obras de suministro de agua potable, obras de suministro de energía eléctrica, obras de jardinería y análogas y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.

Art. 21. *Actos sometidos a licencia de urbanización.*—Están sujetas a licencia las obras de urbanización que no requieran la aprobación de Proyecto de Urbanización.

Cuando se trate de ejecución de obras de urbanización simultáneas a las de edificación de escasa entidad, a criterio de los técnicos municipales, estas podrán incluirse en el proyecto técnico de edificación.

Art. 22. *Documentación:*

- Solicitud de licencia ordinaria de urbanización en impreso normalizado.
- Proyecto técnico visado por colegio oficial competente.
- Certificado de las compañías suministradoras, justificativo de que la red existente es capaz de soportar el potencial de uso generado con el proyecto de urbanización redactado. En caso de que la red existente no disponga de dimensión suficiente, el proyecto propondrá las medidas correctoras necesarias para su normal funcionamiento.
- Fianza garantizando el total del costo de las obras de urbanización.
- Autoliquidación del impuesto y tasa correspondiente.
- Fianza garantizando la reparación de los posibles daños que se produzcan en la vía pública.
- Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición según Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
- Fianza para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición en las obras de urbanización.

Art. 23. *Plazo de tramitación y régimen del silencio administrativo.*—El plazo para resolver los expedientes de tramitación de la licencia ordinaria de obras de urbanización será de tres meses desde la presentación en el Registro Municipal de la documentación completa, entendiéndose otorgadas por silencio administrativo una vez transcurrido dicho plazo, salvo que sus determinaciones sean contrarias a la ordenación territorial y urbanística, conforme dispone el artículo 8.b) “in fine” del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

### Licencias de edificación

Art. 24. *Definición.*—Como concepto amplio de obras de edificación que se sometan al control administrativo mediante licencia de edificación, se incluyen las actuaciones de construcción de nueva edificación o en edificaciones existentes, así como demoliciones totales o parciales de edificaciones existentes.

Art. 25. *Actos sujetos a licencia de edificación.*—Están sujetas a licencia de edificación las siguientes obras:

- a) Obras de nueva edificación.
- b) Obras en edificios existentes.
- c) Obras de demolición.

Art. 26. *Documentación:*

1. Están sometidas a licencia de obra mayor las actuaciones urbanísticas a las que es aplicable el procedimiento ordinario común, relacionadas en el artículo 54.1 de la ordenanza, necesitadas de proyecto técnico de obras sujeto a la Ley General de la Edificación.
2. Documentación a presentar con carácter general en licencias de obra mayor:
  1. Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
  2. Autoliquidación de impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
  3. Autoliquidación de tasa por prestación de licencias urbanísticas.
  4. En caso de aplazamiento o fraccionamiento de los tributos indicados en los puntos anteriores, resolución de concesión.
  5. Alineación oficial, en nuevas edificaciones.
  6. Cuestionario de Estadística de Edificación y Vivienda.
  7. Estudio de Seguridad y Salud, en los casos previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, o, en su caso, estudio básico.

8. Proyecto de infraestructuras comunes de acceso a servicios de telecomunicaciones, en los casos previstos en el Real Decreto 1/1998 y en los edificios con régimen de propiedad horizontal.
9. Hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes (dirección de obra y dirección de ejecución de obra).
10. Copia solicitud licencia de instalación, apertura y funcionamiento, si la edificación se destina a uso diferente al residencial.
11. Declaración de impacto ambiental, en caso de requerirla el uso al que vayan destinadas las obras.
12. Solicitud de licencia de tala de árboles, en el caso que proceda.
13. Proyecto técnico en soporte papel y en formato digital pdf, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, que incluya:
  - a) Memoria justificativa y descriptiva de la actuación conforme al código técnico de la edificación y demás normativa vigente en la materia, con expresión de la duración de las obras.
  - b) Plano de situación de la parcela para justificar su ubicación.
  - c) Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Vegetación existente y su posibilidad de recuperación o integración en la urbanización.
  - d) Plano con secciones generales de la parcela, rotulando las cotas de nivel de esta, de las fincas colindantes y vías públicas, antes y después de ejecutar las obras proyectadas.
  - e) Planos acotados a escala mínima de 1:100 de plantas, alzados y secciones, para la completa definición del edificio proyectado justificando gráfica y numéricamente el cómputo de edificabilidad y el perímetro de la máxima ocupación.
  - f) Cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente.
  - g) Mediciones y presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.
  - h) Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dará fachada el edificio.
  - i) Descripción, en su caso, del mobiliario urbano, árboles, redes aéreas, galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, junto con croquis acotado en el que se exprese la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.
  - j) Justificación específica previendo una dependencia para la recogida de basuras y reservas de espacios de aparcamiento.
  - k) Si las obras de edificación se simultanearan con obras de urbanización, el proyecto recogerá lo establecido en la legislación vigente sobre este particular.
  - l) Justificación del cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y sobre prevención contra incendios.
  - m) Estudio geotécnico.
  - n) Calidades de los materiales y procesos constructivos y las medidas que para conseguirlas deba tomar la Dirección Facultativa en el curso de la obra y al término de la misma.
14. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición según Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
15. Certificado visado por el colegio oficial correspondiente, en el que conste que el proyecto es conforme con la legislación urbanística.
16. Certificado visado por el colegio oficial correspondiente, de la viabilidad geométrica y física, previo replanteo sobre el terreno.
17. Si las obras son viviendas en régimen de protección pública, se aportará calificación provisional de las viviendas, expedida por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
18. Instrucciones de uso, conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado y normas de actuación en caso de siniestro o emergencia.
19. Fianza para garantizar la correcta gestión de los residuos dimanantes de la obra.
20. Fianza, en su caso, como garantía de daños en la urbanización y/o cumplimiento de alineación, según impreso normalizado.
21. Aval para garantizar obras de urbanización simultáneas a la edificación.

22. Copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas, cuando sean legalmente exigibles al solicitante o acreditación de haberse solicitado su otorgamiento.
  23. Solicitud de ocupación de vía pública, si la obra lo requiere (andamios, casetas, acopios, etcétera).
  24. Autorización de la comunidad de propietarios cuando afecte a elementos comunes del edificio como cajas de escalera, patios, fachadas y estructuras.
3. Están sometidas a licencia de obra menor las obras de edificación relacionadas en el artículo 48 a las que son aplicables el procedimiento simplificado y las actuaciones urbanísticas relacionadas en el artículo 51 a las que son aplicables el procedimiento ordinario abreviado.
4. Documentación a presentar con carácter general en licencias de obra menor:
    1. Solicitud en impreso normalizado debidamente cumplimentado.
    2. Autoliquidación de impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
    3. Autoliquidación de tasa por prestación de licencias urbanísticas.
    4. En caso de aplazamiento o fraccionamiento de los tributos indicados en los puntos anteriores, resolución de concesión
    5. Plano o croquis de situación de la obra.
    6. Planos a escala y acotados de la obra menor a ejecutar. Si se trata de reforma, indicando estado actual y estado reformado.
    7. Descripción de los trabajos a ejecutar
    8. Presupuesto por partidas, con precios de mercado.
    9. Solicitud de licencia de tala de árboles, en el caso que proceda.
    10. Solicitud de ocupación de vía pública, si la obra requiere instalación de andamios en la misma.
    11. Fianza para garantizar los daños que se puedan producir en el dominio público.
    12. Declaración del volumen de escombros que se tiene previsto producir e indicación del vertedero o planta de recuperación, autorizados por la Comunidad de Madrid, donde se van a depositar.
    13. Fianza para garantizar la correcta gestión de los residuos dimanantes de la obra.
    14. Copia solicitud licencia de instalación, apertura y funcionamiento, si la edificación se destina a uso diferente al residencial.
    15. Copia alineación oficial, si la obra consiste en vallado total o parcial de parcela.
    16. Para vallados de parcelas en suelo no urbanizable será necesaria la previa autorización del organismo competente en la materia de la Comunidad de Madrid.
    17. Para ejecución de rebaje de aceras, se aportará autorización de vado.
    18. Proyecto y dirección facultativa de andamio, en su caso.

Art. 27. *Plazo de tramitación y régimen del silencio administrativo.*—1. Obras mayores: el plazo de tramitación será de tres meses, desde la presentación en el Registro Municipal del órgano competente para su resolución, la documentación completa, entendiéndose otorgadas por silencio administrativo una vez transcurrido dicho plazo, salvo que sus determinaciones sean contrarias a la ordenación territorial y urbanística, conforme dispone el artículo 8.b) “in fine” del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Si la actuación está sometida a algún procedimiento de control medioambiental, los plazos y consecuencias del silencio administrativo de los mismos serán los establecidos en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y suspenderán el procedimiento de otorgamiento de licencia hasta tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado o se produzca por silencio administrativo.

2. Obras menores: el plazo de tramitación será de dos meses desde la presentación en el Registro Municipal del órgano competente para su resolución, la documentación completa, entendiéndose otorgadas por silencio administrativo una vez transcurrido dicho plazo, salvo que sus determinaciones sean contrarias a la ordenación territorial y urbanística, conforme dispone el artículo 8.b) “in fine” del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Si la actuación está sometida a algún procedimiento de control medioambiental, los plazos y consecuencias del silencio administrativo de los mismos serán los establecidos en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y suspenderán el procedimiento de otorgamiento de licencia hasta tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado o se produzca por silencio administrativo.

### Licencias de primera ocupación

Art. 28. *Definición.*—Licencia de primera ocupación es aquella que tiene por objeto comprobar, en orden a autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, que estos han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que las licencias de obras y, en su caso, de urbanización fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminadas y aptas, según las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

Art. 29. *Actos sujetos.*—Están sujetos a esta licencia, con carácter previo a su utilización, en la medida que la licencia de primera ocupación es legalmente exigible para la contratación de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones, las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, de reestructuración total, ampliación, reforma o modificaciones sustanciales de la edificación existente, el incremento del número de viviendas en los edificios, asignación y/o cambios de uso de los edificios.

Art. 30. *Documentación.*—1. En el plazo de quince días naturales desde la fecha de emisión del certificado final de obras, que no podrá exceder del tiempo de vigencia de la licencia, y antes de ser recepcionada por el promotor, deberá presentarse solicitud de licencia de primera ocupación en la forma siguiente:

1. Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
2. Autoliquidación de tasa por prestación de licencias urbanísticas.
3. En caso de aplazamiento o fraccionamiento de la tasa, resolución de concesión.
4. Fotocopia de la licencia de obra y de la autorización, en su caso, de ocupación de vía pública, con carta de pago de sus derechos.
5. Original del certificado final de obra, expedido por el o los facultativos directores de las obras, visado por el(los) colegio(s) oficial(es) correspondiente(s), en el que se acredite, además de la fecha de terminación de las obras, el que estas se han ejecutado conforme al proyecto técnico aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y, que están en condiciones de ser utilizadas, así como el cumplimiento de la legislación y normativa técnica vigente.
6. Fotocopia de declaración de alteración de bienes de naturaleza urbana, sellada por la Delegación de Hacienda.
7. Cuando se trate de edificaciones en Unidades de Ejecución u otras actuaciones urbanísticas de planeamiento, se deberá aportar certificado de la aceptación de la cesión municipal establecidas en el desarrollo del ámbito y recepción de las obras de urbanización.
8. En caso de edificaciones de nueva construcción, se aportará fotografía acreditativa de la puesta en fachada del número de policía y, en su caso, si es inicio o terminación de calle, nombre de la misma.
9. Solicitud de placa de vado debidamente registrada en impreso normalizado, en el caso de que la edificación tuviera garaje, con indicación de la medida del paso de carruajes y número de plazas.
10. Justificación de entrega de escombros y otros residuos en vertedero autorizado, según Orden 2726/2009, de 16 de julio.
11. Autorización de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid de todas las instalaciones del edificio.
12. Autorización del organismo competente en materia de telecomunicaciones, de la infraestructura común de telecomunicaciones del edificio.
13. Libro del Edificio, en soporte papel y soporte digital formato pdf.
14. Valoración final de obra, visada por el colegio oficial correspondiente.
15. Fotocopia licencia instalación de grúa-torre.
16. Certificado de desmontaje y finalización de uso de la grúa-torre expedido por Técnico competente.
17. Planos de estado final de obras o declaración de que no han existido modificaciones sobre el proyecto para el que se obtuvo licencia.

Art. 31. *Plazo de tramitación y régimen del silencio administrativo.*—El plazo para resolver los expedientes de tramitación de la licencia de primera ocupación será de dos meses desde la presentación en el Registro Municipal del órgano competente para su resolución, la documentación completa, entendiéndose otorgadas por silencio administrativo una vez transcurrido dicho plazo, salvo en el caso de que sea necesaria calificación ambiental, supuesto en que se interrumpirá el plazo hasta que esta se obtenga, no pudiendo superar tres meses el plazo de interrupción. En todo caso, el silencio se entiende negativo si sus deter-

minaciones son contrarias a la ordenación territorial y urbanística, conforme dispone el artículo 8.b) “in fine” del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

### Licencias para otras actuaciones urbanísticas

Art. 32. *Definición.*—A los efectos de la presente ordenanza, se consideran otras actuaciones urbanísticas aquellas que no se encuentran incluidas en algunos de los tipos de licencias definidos en los artículos precedentes y, en concreto, las detalladas en el artículo 51.b) de la presente ordenanza.

Art. 33. *Documentación.*—La documentación requerida para este tipo de licencia será la establecida en los apartados b), c), d), e) y f) del artículo 52 de la presente ordenanza.

Art. 34. *Plazo de tramitación y régimen del silencio administrativo.*—El plazo para resolver los expedientes de tramitación de las licencias para otras actuaciones urbanísticas, será de dos meses desde la presentación en el Registro Municipal de la documentación completa, entendiéndose otorgadas por silencio administrativo una vez transcurrido dicho plazo, salvo que sus determinaciones sean contrarias a la ordenación territorial y urbanística, conforme dispone el artículo 8.b) “in fine” del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

### Procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas

#### Disposiciones generales

Art. 35. *Normativa aplicable.*—Las solicitudes de licencias urbanísticas se ajustarán a los procedimientos señalados en la presente ordenanza, los que se aplicarán conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a las especialidades contenidas en la legislación urbanística y medioambiental de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística que se proyecte, se establezcan en otras normas de rango superior a la presente ordenanza.

Art. 36. *Procedimiento.*—1. La licencia urbanística será solicitada por el interesado en impreso normalizado, incorporando la documentación que para cada tipo de actuación sea requerida, ante cualquiera de los Registros o formas permitidas por la legislación general.

2. El órgano que deba conocer de la tramitación y resolución de las licencias podrá requerir al interesado para que en el plazo de diez días mejore o subsane la solicitud o incorpore los documentos necesarios para iniciar la tramitación, con la advertencia de que si no se cumple lo requerido en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, con archivo de la misma, previa resolución emitida al efecto.

3. A los efectos del cómputo de plazos de tramitación, se considerará iniciado el expediente desde la aportación de la documentación completa en el Registro del órgano competente para resolver.

4. Iniciada la tramitación del expediente, si fuera necesario informe de órgano distinto al que tiene la competencia para resolver, deberá ser evacuado en el plazo de diez días, desde que le sea requerido y, de no emitirse en dicho plazo, se proseguirán los trámites cualquiera que sea el carácter del informe, considerándose evacuado favorablemente, excepto en el supuesto de informes preceptivos que sean vinculantes para la resolución del procedimiento, siempre que una Ley así lo establezca.

5. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes para el contenido de la resolución, a órgano de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser notificada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente en cada caso para la emisión del informe.

6. En ningún caso se remitirán a informe las actuaciones que sean inviables urbanísticamente.

Art. 37. *Requerimientos para subsanación de deficiencias.*—1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez, mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, sin perjuicio de lo previsto para los procedimientos de control medioambiental respecto de información adicional o ampliación de la documentación.

2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y la necesidad de subsanación en el plazo que se in-

dique, nunca inferior a tres meses, incluyendo de forma expresa la advertencia de caducidad del procedimiento, de no proceder en plazo a la subsanación, debiendo dictarse resolución expresa por órgano competente declarando la caducidad del procedimiento.

3. Si el requerimiento no se cumplimenta de forma completa o se efectúa de manera insuficiente, se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto y, si finalmente persiste el incumplimiento, la licencia será denegada.

4. Una vez archivadas las licencias, bien por estar denegadas o no haber subsanado en plazo las deficiencias observadas, el solicitante podrá efectuar nueva solicitud de licencia y hacer llevar a esta la documentación de la solicitud archivada válida para su tramitación, haciendo mención expresa de este extremo en la solicitud. En todo caso, esta nueva solicitud de licencia determina un nuevo procedimiento administrativo, a efectos del régimen jurídico aplicable en la fecha de su presentación, así como el pago de tasas e impuestos correspondientes.

Art. 38. *Resolución del procedimiento.*—1. Los servicios municipales competentes emitirán informe técnico e informe jurídico que contendrá propuesta de resolución al órgano competente para resolver, bien, otorgando la licencia urbanística solicitada que puede estar sujeta a condiciones, no adquiriendo esta eficacia hasta el cumplimiento de las mismas o ser denegada de forma motivada.

2. El plazo para resolver es el establecido en la presente ordenanza para cada tipo de licencia en función el procedimiento al que se ajusta su tramitación y, para las obras o actuaciones urbanísticas que sigan el procedimiento de acto comunicado será el establecido en su regulación.

### Régimen jurídico de las licencias urbanísticas

Art. 39. *Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística.*—1. Las licencias urbanísticas facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre este y las demás personas.

2. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

3. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

4. La licencia urbanística constituye un requisito legal para la contratación del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones, en los casos y términos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, siendo requisito para la contratación definitiva del servicio acreditar la concesión de la licencia de primera ocupación.

Art. 40. *Vigencia de las licencias urbanísticas.*—1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, plazo que se computará a partir de la notificación de la concesión de la licencia, aunque esta se haya concedido con la presentación de proyecto básico. No obstante, en caso de que se solicite el inicio de las obras en el plazo de un año y su autorización estuviese pendiente de resolución, el plazo quedará prorrogado automáticamente hasta que se adopte el acuerdo de autorización, contándose el plazo prorrogado dentro de los plazos máximos de prórroga que puedan concederse. Las licencias referidas al uso del suelo para el ejercicio de actividades tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento regulen dichas actividades.

2. En el caso de que la licencia deba entenderse otorgada por silencio administrativo, el plazo para comenzar las obras se computará desde la fecha en que deba entenderse concedida la licencia.

3. En el caso de que la licencia haya sido concedida y no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, estos serán de un año para comenzar las obras desde la fecha de notificación de concesión de la licencia, más tres años para terminar, contados a partir de la fecha en que se comunique el inicio de las obras.

5. El titular deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras. En el caso de obras de nueva edificación, la notificación se acompañará del acta de replanteo suscrita por la dirección facultativa.

Art. 41. *Prórroga de las licencias urbanísticas.*—Los plazos establecidos en las licencias podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquellas. En cualquier caso, la prórroga solo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado.

Art. 42. *Transmisión de la licencia urbanística.*—1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles, transmisión que deberá notificarse al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán el anterior y el nuevo titular sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. A la notificación se acompañará copia de la licencia que se pretende transmitir.

La notificación de la transmisión podrá ser sustituida por la aportación al Ayuntamiento del documento público o privado que acredite la transmisión ínter vivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.

2. Los deberes y obligaciones urbanísticos que recaigan sobre el propietario, sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos ínter vivos o mortis causa no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que este hubiera acordado con la Administración y hayan sido objeto de inscripción registral.

3. Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público, se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

4. Los cambios de titularidad que afecten a proyectos o actividades sometidos a procedimientos de control medioambiental por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deberán ser obligatoriamente comunicados al órgano medioambiental en un plazo máximo de veinte días desde la transmisión. La citada comunicación deberá adjuntarse a los documentos indicados para la transmisión de la licencia urbanística.

5. Los cambios de titularidad que afecten a proyectos o actividades donde exista riesgo para la salud pública deberán ser obligatoriamente comunicados al Área de Inspección Sanitaria Municipal.

6. En el caso de actividades de espectáculos públicos y recreativos, quedará suspendida la transmisión de las licencias municipales cuando exista expediente sancionador en curso que dé lugar al cese o clausura, hasta que el mismo se resuelva.

7. Podrá modificarse el nombre del titular y su representación legal mientras el expediente se encuentre en tramitación y se aporte la conformidad del solicitante de la licencia y del nuevo titular, sin que suponga por ello un “cambio de titularidad” y siempre que el expediente no esté concluso.

Art. 43. *De las modificaciones de las licencias urbanísticas.*—1. Durante la implantación o ejercicio de las actividades tan solo se precisará solicitar modificación de licencia cuando las variaciones que se hayan producido en las actividades autorizadas alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el local o edificio. Cualquier modificación significativa supondrá iniciar un nuevo procedimiento para la obtención de una nueva licencia, adaptada a las modificaciones y nuevas emisiones producidas por la actividad.

2. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal únicamente cuando supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a la modificación sustancial de la distribución interior, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.

3. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia.

4. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que se modifica.

5. Durante la ejecución de las obras autorizadas no precisarán modificación de licencia las variaciones en el número de plazas de aparcamiento que no supongan disminución de la dotación obligatoria de servicio del edificio, sin perjuicio de su constancia documentada en el expediente.

6. En todo caso, será necesario solicitar una nueva licencia si las modificaciones que se introducen suponen una variación del objeto de la licencia originariamente concedida.

Art. 44. *Caducidad de las licencias urbanísticas.*—1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia o, en defecto de plazo, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

- b) Cuando no se hubiera terminado la ejecución de las actuaciones amparadas por la misma en el plazo de terminación o, en defecto de plazo fijado, en el de tres años desde la autorización de inicio, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- c) Cuando el funcionamiento de una actividad fuese interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

2. La declaración de caducidad de la licencia, de oficio o a instancia de cualquier persona, será efectuada por el órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia al interesado una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el párrafo anterior.

3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento, de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente.

4. La solicitud de rehabilitación de la licencia caducada podrá otorgarse cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos, la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación, teniendo carácter de nueva licencia.

**Art. 45. Actuaciones permitidas en edificios fuera de ordenación absoluta o con infracción urbanística prescrita.**—1. En los edificios, obras e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas declaradas o en situación de fuera de ordenación por resultar disconformes con el planeamiento vigente, solo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad, y las específicamente permitidas por el planeamiento.

2. Las licencias que se concedan en construcciones en las que haya sido acreditada fehacientemente la prescripción de una infracción urbanística describirán la situación de fuera de ordenación originada por la infracción previa.

3. La concesión de estas licencias no incrementará el valor del justiprecio en el caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en aquella.

**Art. 46. Autorizaciones para la realización de obras o la implantación de usos de carácter provisional.**—1. En los supuestos establecidos por la Ley y siguiendo el procedimiento regulado en esta ordenanza, según la actuación de que se trate, podrán concederse autorizaciones para la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones o implantación de usos de carácter provisional, debiendo cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento de Valdilecha.

2. La eficacia de dichas autorizaciones quedará condicionada en todo caso a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter provisional de los usos, las obras y las instalaciones y su redención a cualquier tipo de indemnización tanto por el incremento de valor que pudieran generar las construcciones o implantación de usos autorizados como por la demolición de dichas edificaciones y extinción de usos en un procedimiento de gestión urbanística, así como a la prestación de la garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, a asumir por el titular de la autorización.

## Disposiciones particulares para cada tipo de procedimiento

### Actuaciones comunicadas

**Art. 47. Definición.**—Se denomina actuación comunicada al procedimiento administrativo que se sigue para solicitar y obtener licencia urbanística que autoriza actuaciones de escasa entidad técnica, reducido impacto urbanístico y/o medioambiental, de manera que su valoración de ajuste a las disposiciones urbanísticas sea inmediata.

**Art. 48. Ámbito de aplicación.**—Están sometidas al régimen de actuación comunicada las siguientes actuaciones:

- a) Pequeñas obras de conservación que para su ejecución no necesiten de la colocación de andamios, apeos, apuntalamientos y acodamientos, como son:
  - Arreglo de desconchones interiores o exteriores de los revestimientos (yesos, enfoscados, encalados, pinturas, etcétera).
  - Reposición de algunas piezas de azulejos o pavimentos.
  - Reparación de tuberías y cambio de alguna pieza de saneamiento, etcétera.

- b) Obras de acondicionamiento menor de viviendas que no afecten a su distribución interior ni impliquen la apertura de nuevos huecos, como son:
  - Guarnecidos de yeso de paredes y techos y colocación de escayola.
  - Colocación de pavimentos y azulejos.
  - Reposición de carpinterías interiores.
  - Colocación de nuevos elementos sanitarios o sustitución de los mismos, etcétera.
- c) Acondicionamiento de espacios libres de parcela privada, como son:
  - Ajardinamientos, incluido riego.
  - Colocación de bordillos.
- d) Limpieza de solares, referida exclusivamente a la retirada de la capa vegetal del terreno y a su nivelación, siempre que no afecte a las lindes de la parcela ni sea necesario ejecutar muros de contención.
- e) Sondeos y prospecciones de terrenos propios de la actuación de que se trate, consistente en pequeñas obras de excavación para obtener muestras del terreno.

Art. 49. *Procedimiento.*—1. El procedimiento se inicia con la solicitud de actuación comunicada en impreso normalizado, debidamente cumplimentado, a la que se acompañará la siguiente documentación:

- a) Autoliquidación de impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- b) Autoliquidación de tasa por prestación de licencias urbanísticas.
- c) Acreditación de constitución fianza por gestión de escombros
- d) En caso de aplazamiento o fraccionamiento de los tributos indicados en los puntos anteriores, resolución de concesión.
- e) Plano de situación señalando la finca objeto de la licencia.
- f) Descripción pormenorizada de la obra pretendida.
- g) Presupuesto de la obra por partidas y a valores actuales de mercado.

2. Recibida la documentación completa en el órgano competente para conocer de la actuación, los técnicos municipales analizarán si la actuación solicitada se ajusta al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de la presente ordenanza, terminando el procedimiento con alguna de las siguientes formas:

- a) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las previstas para ser tramitada por este procedimiento, en plazo no superior a diez días hábiles, contados desde la fecha de entrada en el registro del órgano competente para conocer de la misma, se notificará al solicitante la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.
- b) En los demás casos, se estimará concluso el expediente, produciendo la comunicación los efectos de la licencia urbanística.

3. En ningún caso se podrán legalizar actuaciones iniciadas sin licencia por este procedimiento.

### Licencias de obra menor/procedimiento simplificado

Art. 50. *Definición.*—Se tramitarán como licencias de obra menor las actuaciones no precisadas de proyecto suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, por considerar que, en función de su naturaleza o entidad, tienen una limitada incidencia en el entorno urbanístico, en la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental.

Art. 51. *Ámbito de aplicación.*—Están sujetas a licencia de obra menor las siguientes actuaciones:

- a) Obras de edificación:
  - Obras que no precisen consolidación o modificación de estructuras, ni apertura de huecos si estos se proyectan en muros de carga.
  - Obras de demolición de tabiquería interior que no afecten a estructuras.
  - Obras que no afecten a elementos estructurales.
  - Obras que modifiquen la distribución de los espacios interiores de la vivienda, pero sin afectar, alterar o incidir en condiciones de seguridad o en elementos estructurales o comunes del edificio.
  - Obras exteriores que no afecten a estructura.

- Cualesquiera otras obras no especificadas en los apartados anteriores, que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio o modificaciones estructurales de los inmuebles, en cuyo caso se considerarán obra mayor.
- b) Otras actuaciones urbanísticas:
  1. Actuaciones estables:
    - Nuevos cerramientos de solares o modificación de los existentes.
    - Instalación de carteleras, muestras, rótulos y banderines que no precisen proyecto técnico.
    - Ejecución de vados de acceso para vehículos.
    - Apertura de zanjas y calas para ampliación, reparación y acometida de redes de servicios.
  2. Actuaciones temporales:
    - Vallado de obras.
    - Vallado de solares.
    - Apertura de zanjas y calas para ampliación, reparación y acometida de redes de servicios.
    - Andamios, grúa-torre y en general medios auxiliares cuya instalación, mantenimiento y desmontaje se sujete a las normativas vigentes.
    - Instalación de casetas de obras.

Art. 52. *Procedimiento.*—1. El procedimiento se inicia con la solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado, a la que se acompañará la siguiente documentación, en función de la actuación solicitada:

- a) En obras de edificación, se acompañarán los documentos establecidos en el artículo 26.4 para obras menores.
- b) En instalación de grúa-torre se acompañará la siguiente documentación:
  - Autoliquidación de tasa por prestación de licencias urbanísticas o resolución de concesión de aplazamiento o fraccionamiento del tributo.
  - Fotocopia de la licencia de obra mayor.
  - Plano de ubicación de la grúa-torre, con las áreas de barrido, firmado por el director de obra y con visado colegial.
  - Permiso de instalación de la grúa-torre expedido por la Dirección General de Industria, Energía y Minas.
  - Póliza de seguro de responsabilidad civil por valor de al menos, 60.000 euros.
  - Cumplimiento de la ordenanza reguladora de ocupación de vía pública y pago de tasas.

Una vez efectuado el montaje, se aportará:

- Certificado de buen funcionamiento y seguridad de la Grúa Torre durante el transcurso de las obras y hasta su desmontaje, expedido por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- Certificado de la casa instaladora, acreditativo del perfecto estado de su montaje y funcionamiento.

A la finalización del uso de la grúa, se aportará:

- Certificado de desmontaje y finalización de uso de la grúa-torre expedido por técnico competente.

- c) En instalación de andamios, se acompañará la siguiente documentación:
  - Autoliquidación de tasa por prestación de licencias urbanísticas o resolución de concesión de aplazamiento o fraccionamiento del tributo.
  - Copia de licencia de obra a la que sirve la instalación.
  - Proyecto de instalación de andamio con visado colegial.
  - Dirección facultativa de técnico competente con visado colegial, de instalación de andamios.
  - Cumplimiento de la ordenanza reguladora de ocupación pública y pago de tasas para los andamios.
  - En su caso, aval bancario/fianza como garantía de daños.
  - Breve descripción de los trabajos a realizar.

- d) Para el uso de maquinaria y medios auxiliares, se acompañará la siguiente documentación:
- Autoliquidación de tasa por prestación de licencias urbanísticas o resolución de concesión de aplazamiento o fraccionamiento del tributo.
  - Copia de licencia de obra a la que sirve la instalación.
  - Cumplimiento de la ordenanza reguladora de ocupación de vía pública y pago de tasas.
  - En su caso, aval bancario/fianza como garantía de daños.
  - Breve descripción de los trabajos a realizar.

#### Procedimiento ordinario

Art. 53. *Definición.*—1. Se denomina procedimiento ordinario al procedimiento administrativo aplicable para tramitar la solicitud de licencia urbanística que por su entidad, su incidencia en el entorno urbanístico, en la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental requieran proyecto técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

2. Si la actuación urbanística requiere proyecto de edificación según la legislación general de ordenación de la edificación, o se encuadra en las actuaciones descritas en el apartado 1 del artículo siguiente, se le aplicará el denominado procedimiento ordinario común.

3. Si la actuación urbanística requiere proyecto técnico para su definición, según la legislación sectorial aplicable, que no sea proyecto técnico de obras o se encuadra en las actuaciones descritas en el apartado 2 del artículo siguiente, se le aplicará el procedimiento ordinario abreviado.

Art. 54. *Ámbito de aplicación.*—1. Se tramitarán por el procedimiento ordinario común las actuaciones urbanísticas que contengan la ejecución de cualquiera de las siguientes obras:

- a) Obras de nueva edificación, que incluye las de sustitución, de nueva planta y de ampliación.
  - b) Obras en los edificios:
    - 1. Restauración y conservación edificios protegidos.
    - 2. Consolidación.
    - 3. Acondicionamiento general.
    - 4. Reestructuración puntual en edificios protegidos.
    - 5. Reestructuración general y parcial.
    - 6. Acondicionamiento que supongan la modificación del uso del edificio.
    - 7. Cualquiera de las obras en los edificios cuando, de forma individual o conjunta, alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumétrica o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
  - c) Obras de demolición.
  - d) Obras de movimientos de tierra.
  - e) Construcciones de piscinas y edificaciones auxiliares anejas.
  - f) Cualquier tipo de obras que suponga incrementar el número de viviendas en un edificio existente, incluidas las resultantes de transformar locales en viviendas.
2. Se tramitarán por el procedimiento ordinario abreviado las actuaciones urbanísticas que contengan la ejecución de cualquiera de las siguientes obras:
- a) Obras de reestructuración puntual que no afecten a elementos protegidos.
  - b) Obras de restauración, conservación, acondicionamiento y exteriores no incluidas en procedimientos anteriores.
  - c) Obras de acondicionamiento consistentes en la realización de nuevas instalaciones o modernización de las existentes, con la adopción de las medidas correctoras precisas, cuando puedan suponer molestias, nocividad o insalubridad para los vecinos potencialmente afectados, como sistemas centralizados de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, entre otros.
  - d) Instalaciones de tendidos eléctricos y/o telecomunicaciones.
  - e) Parcelaciones, segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios no incluidos en proyectos de reparcelación.

- f) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluida la apertura de pozos, que no estén ubicadas en áreas o elementos protegidos.
- g) Soportes publicitarios exteriores.
- h) Obras de urbanización no incluidas en los proyectos de urbanización previamente aprobados.

Art. 55. *Procedimiento ordinario común.*—1. El procedimiento se inicia con la solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado, a la que se acompañará con carácter general la documentación establecida en el artículo 26.2 para obras mayores.

2. La tramitación se efectuará conforme a lo establecido en los artículos 36 a 39 de la presente ordenanza.

3. El plazo de tramitación será de tres meses, desde la presentación en el Registro Municipal de la documentación completa, entendiéndose otorgadas por silencio administrativo una vez transcurrido dicho plazo, salvo que sus determinaciones sean contrarias a la ordenación territorial y urbanística.

Si la actuación está sometida a algún procedimiento de control medioambiental, los plazos y consecuencias del silencio administrativo de los mismos serán los establecidos en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y suspenderán el procedimiento de otorgamiento de licencia hasta tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado o se produzca por silencio administrativo.

4. En aquellas actuaciones donde las obras presenten suficiente complejidad y, siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del promotor, conjuntamente con el técnico redactor del proyecto, podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorización por partes autónomas de la obra, que se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la obtención de la licencia definitiva, que se producirá necesariamente para el conjunto de la actuación y cuyo procedimiento de tramitación no se verá paralizado por aquellas.

5. Junto con la solicitud de licencia urbanística del conjunto y la documentación completa requerida para la misma o, en cualquier momento en el seno del procedimiento, se incorporará la solicitud de las autorizaciones parciales que se hayan programado.

Si en el plazo de un mes no se ha producido respuesta municipal, se entenderá que no se ha convenido la producción de autorizaciones parciales, lo cual deberá ser comunicado al solicitante, motivando la causa.

6. El programa podrá modificarse como mejor convenga para el desarrollo del proceso edificatorio, con la finalidad de favorecer el inicio del mismo y evitar su paralización.

7. Sin necesidad de establecer un programa de autorización por partes autónomas de la obra, previa solicitud del promotor, conjuntamente con el técnico redactor del proyecto, podrá autorizarse en el plazo de diez días el inicio de las obras de vaciado del solar o la construcción de muros de contención, si a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, es previsible el futuro otorgamiento de la licencia municipal y siempre que estas actuaciones estén previstas en el proyecto técnico.

8. Cuando junto con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras, podrá otorgarse, si ello fuera factible, a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, licencia para las obras principales, condicionada a la aprobación de los proyectos o documentos parciales, que deberán ser aprobados previamente a la solicitud de la licencia de primera ocupación, a excepción del proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones en el interior de los edificios, que deberá ser aprobado antes del inicio de las obras.

Art. 56. *Procedimiento ordinario abreviado.*—1. El procedimiento se inicia con la solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado, a la que se acompañará la documentación especificada en función de la actuación solicitada o, con carácter general, la establecida en el artículo 27.5 para obras menores.

2. La tramitación se efectuará conforme a lo establecido para los procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas, a excepción del supuesto previsto en los siguientes apartados.

3. Transcurridos dos meses desde la solicitud de la licencia sin requerimiento del Ayuntamiento de subsanación o mejora de la solicitud, se entenderá automáticamente otorgada licencia provisional para la ejecución de la actuación pretendida, bajo las condiciones legales siguientes:

- a) Supervisión y comprobación de las obras por los servicios técnicos municipales.

- b) Responsabilidad solidaria del promotor, constructor, técnicos integrantes de la dirección de la obra y su ejecución, respecto de la conformidad de las obras con la ordenación urbanística de aplicación y su adecuación al proyecto presentado.
4. Para surtir efectos la regla anterior, la solicitud de licencia deberá venir acompañada de la siguiente documentación:
  - a) Proyecto técnico.
  - b) Declaración del técnico o técnicos facultativos que autoricen el proyecto, de que este cumple en todos sus extremos con la ordenación urbanística de aplicación.
  - c) Copia de las restantes autorizaciones, o concesiones administrativas legalmente exigibles, o acreditación de haberse solicitado su otorgamiento.
  - d) Declaración de haberse colocado en el lugar de las obras, cartel anunciando su solicitud y descripción de las mismas.
5. Durante la ejecución o desarrollo de la actuación urbanística deberán subsanarse los reparos de legalidad que formulen por escrito los servicios municipales como consecuencia de las inspecciones que practiquen.
6. En el caso de que el promotor obtenga automáticamente licencia provisional, conforme al apartado 3 y 4 anterior, este estará obligado a presentar ante el órgano municipal competente, antes de recepcionar las obras, certificado final de las obras, suscrita por la dirección facultativa visada por el colegio profesional correspondiente, así como cuando la reglamentación específica lo requiera, las autorizaciones preceptivas.
7. En el plazo de un mes desde la comunicación, los Servicios Técnicos Municipales tras visita de comprobación, emitirán acta de conformidad o disconformidad con las subsanaciones que procedan efectuar por el promotor, con interrupción del plazo de resolución.
8. La declaración de conformidad bastará para el otorgamiento de la licencia definitiva, que incluirá la licencia de primera ocupación si esta se hubiera solicitado con anterioridad, por ser requerida en función de la actuación urbanística de que se trate, ambas licencias se otorgarán en el plazo de un mes desde el acta de conformidad.
9. Transcurridos dos meses desde la presentación de la certificación final de obras debidamente cumplimentadas y el resto de documentación indicada en el apartado a) sin que se haya realizado la inspección o resuelto expresamente sobre la licencia urbanística definitiva y la de la primera ocupación, quedarán automáticamente concedidas por silencio administrativo, salvo en el caso de que sea necesaria calificación ambiental, que se interrumpirá el plazo por un máximo de tres meses.

#### **Entrada en vigor**

Esta ordenanza será de aplicación a las nuevas solicitudes de licencias urbanísticas que tengan entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Valdilecha a partir de la entrada en vigor de la misma, lo que tendrá lugar al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Valdilecha, a 26 de marzo de 2012.—El alcalde, Ángel Pedro Fernández.

(03/11.695/12)