III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

44 GALAPAGAR

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Por decreto de Alcaldía 17/2011, de 30 de diciembre, se tuvo por aprobada definitivamente y se dispuso la publicación de la ordenanza reguladora de la intervención administrativa en las actividades urbanísticas, aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación en la sesión de 26 de julio de 2010, una vez transcurrido el plazo de treinta días para la presentación de sugerencias y reclamaciones, abierto con la publicación de un edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 27 de agosto de 2010, y sin que se hubieran recibido alegaciones dentro del citado plazo. En ejecución del citado acuerdo plenario y de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publica en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el texto íntegro de la ordenanza antes mencionada.

Contra la ordenanza municipal podrá presentarse un recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del texto íntegro de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LAS ACTIVIDADES URBANÍSTICAS

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Fundamento legal, objeto y ámbito de aplicación.*—1. En ejercicio de las potestades normativas y de autoorganización que el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, atribuye a los municipios, se aprueba esta ordenanza reguladora de las actividades urbanísticas. Esta ordenanza tiene su fundamento en la potestad de intervención en las actividades de los ciudadanos que otorga a los municipios el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de acuerdo con las normas sectoriales aplicables al sector de actividad de que se trata.

2. Esta ordenanza tiene por objeto establecer las normas que rigen la intervención administrativa en las actividades urbanísticas que se desarrollen en el término municipal de Galapagar.

3. Quedan sujetas a las disposiciones de esta ordenanza las actividades que realicen tanto los particulares como las Administraciones Públicas.

4. No será de aplicación esta ordenanza a los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, que se regirán por su normativa específica.

5. Esta ordenanza regula los siguientes aspectos:

a) La intervención administrativa previa al desarrollo de las actividades urbanísticas, que se manifiesta a través de la licencia municipal.
b) La actividad administrativa de control y supervisión del desarrollo de las actuaciones urbanísticas, que se desarrolla fundamentalmente a través de la inspección municipal.
c) La intervención administrativa en defensa de la legalidad mediante la suspensión de las actividades y las órdenes de ejecución.
d) El control de la ejecución de los proyectos de urbanización que desarrollen los particulares o las entidades urbanísticas colaboradoras dentro del proceso de ejecución de las determinaciones de los instrumento de ordenación urbanística.
e) El ejercicio de la potestad sancionadora en materia urbanística.

BOCM-20110308-44

Art. 2. *Desarrollo de las previsiones de la normativa urbanística.*—Esta ordenanza desarrolla las previsiones contenidas en la normativa urbanística y complementan las disposiciones de las normas urbanísticas vigentes en el término municipal de Galapagar.

Art. 3. *Órganos competentes.*—La referencia hecha en esta ordenanza a un órgano municipal se entenderá hecha al órgano en que haya podido ser delegado el ejercicio de la concreta atribución que se ejerce en conformidad con la normativa básica de régimen local.

TÍTULO I

Intervención administrativa previa en la actividad urbanística

Art. 4. *Actos sujetos a licencia.*—1. Estará sujeto a la previa concesión de una licencia municipal cualquier acto de edificación y uso del suelo, vuelo y subsuelo a los que se refieren los artículos 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 1 del Real Decreto 2187/1978, de 28 de junio, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, así como los que se señalan en los planes, normas u ordenanzas y en general cualquier actividad que implique una transformación material de los terrenos.

2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por los particulares en terrenos de dominio público se exigirá también el otorgamiento de una licencia municipal, además de las autorizaciones o concesiones que el interesado deba obtener de la entidad titular del bien, de acuerdo con lo que dispone el artículo 151.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Art. 5. *Tipos de licencias:*

a) Licencias de obras en edificios.
b) Licencias de parcelación.
c) Licencias de primera ocupación de edificios e instalaciones.
d) Licencias para obras y usos provisionales.
e) Licencias de obras ordinarias de urbanización.
f) Licencia de tala de árboles.
g) Licencia para cerramiento y vallado de fincas y solares.
h) Otras licencias urbanísticas.

Art. 6. *Contenido de las licencias.*—1. La resolución que ponga fin a los procedimientos derivados de las solicitudes de concesión de licencias objeto de esta ordenanza deberá estar motivada y en todo caso cuando sea desestimatorio de la solicitud.

2. En la resolución por la que se estime la petición se fijarán todas las condiciones bajo las que se autoriza la actuación urbanística y que la legitiman y, en su caso, las fases en que deben ser realizadas de acuerdo con el proyecto básico y el plazo de vigencia de la licencia.

Capítulo 1

Régimen jurídico básico de las licencias urbanísticas

Art. 7. *Principios reguladores de la concesión de licencias.*—El otorgamiento y los efectos de las licencias se regirán por los principios generales enunciados en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el Decreto de 17 de junio de 1955, que aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en lo que resulte de aplicación, que se entenderán incorporados al acto administrativo con que concluye el procedimiento.

Art. 8. *Transmisión de las licencias.*—1. La transmisión de las licencias reguladas en esta ordenanza se regirá por lo que dispone el artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

2. El escrito en que se comunique al Ayuntamiento la transmisión deberá estar firmado por los intervinientes e irá acompañado de la documentación que acredite la personalidad del nuevo titular.

3. Si transcurre un mes desde la comunicación sin que el Ayuntamiento haya notificado la resolución en que se declare la no procedencia de la transmisión, se entenderá que esta es eficaz. El cómputo del plazo se suspenderá cuando el Ayuntamiento requiera al interesado la subsanación de defectos que presente la solicitud o la aclaración de su contenido.

4. La falta de cumplimiento de lo que dispone este artículo determinará la responsabilidad solidaria de los sujetos que intervienen en la transmisión por los daños que pudieran derivarse de la actuación que se ejecuta.

BOCM-20110308-44

5. Para transmitir las licencias que se refieran a actuaciones sobre bienes de dominio público se estará a lo que establece para estos casos en general o en las prescripciones de la misma licencia.

Art. 9. *Vigencia*.—1. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia mientras se realice la actuación que amparen, siempre que se ajuste a las condiciones impuestas y al resto de cláusulas incorporadas.

2. La licencia fijará un plazo para el comienzo de las obras o actuaciones proyectadas y otro para su terminación. El plazo comenzará a contar al día siguiente a la fecha de notificación al interesado de la resolución de otorgamiento de la licencia, con independencia de que la eficacia del acto quede sujeta al cumplimiento de una condición o a la realización de alguna actuación previa.

3. Los plazos para el comienzo de las obras serán los que se fijen en el acuerdo de concesión de la licencia. A falta de previsión expresa, se aplicarán los plazos establecidos en el artículo 158 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Art. 10. *Suspensión del plazo de ejecución*.—1. El cómputo del plazo de ejecución señalado podrá suspenderse a petición del titular por una única vez. La suspensión del plazo implica la interrupción de las actuaciones que constituyen el objeto de la licencia.

2. La suspensión del plazo debe ser solicitada expresamente por el interesado con una antelación mínima de quince días a la fecha en que se pretenda comenzar las actuaciones a las que se refiere.

3. El tiempo máximo de suspensión del plazo de ejecución de las actuaciones amparadas por la licencia será de tres meses, transcurrido el cual se reanudará el cómputo.

4. El ejercicio de las actividades afectadas por la suspensión durante la vigencia de esta constituirá una infracción y será sancionada según dispone esta ordenanza.

Art. 11. *Prórroga de los plazos*.—1. El titular de una licencia podrá solicitar una única prórroga del plazo de comienzo o de terminación que haya sido señalado. También podrá solicitar una prórroga del plazo de suspensión acordada conforme lo dispuesto en el artículo anterior.

2. Para poder solicitar la prórroga de los plazos regulada en este artículo será necesario que haya transcurrido, como mínimo, la mitad del plazo que corresponda y cuya prórroga se pretenda.

3. Cumplido el requisito indicado en el artículo anterior, la prórroga deberá solicitarse dentro de los plazos siguientes:

a) Dos meses antes de la terminación del plazo establecido para el comienzo de las obras o de las actuaciones autorizadas.
b) Tres meses antes de la conclusión del plazo establecido para la terminación de las obras o actuaciones autorizadas.
c) Un mes antes de la conclusión del plazo de suspensión que hubiera sido concedido según lo dispuesto en el artículo anterior.

4. Hecha la petición de prórroga con estos requisitos, la licencia se entenderá prorrogada "ope legis" por la mitad del plazo originalmente concedido en los términos del artículo 158.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

No obstante lo anterior, la prórroga del plazo de suspensión no será en ningún caso superior a un mes.

5. Transcurrido el tiempo señalado para la prórroga del plazo de iniciación y terminación, la licencia caducará, con lo que las actuaciones a las que se refiere carecerán de legitimación para poder ser realizadas.

Transcurrido el plazo señalado para la prórroga del plazo de suspensión de la ejecución, se reanudará automáticamente el cómputo de los plazos de ejecución.

Art. 12. *Caducidad de las licencias*.—1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya transcurrido el plazo establecido en la licencia, más su prórroga si acaso, para el comienzo de las actuaciones autorizadas y no hayan comenzado.
b) Cuando haya transcurrido el plazo fijado en la licencia para la conclusión de las actuaciones autorizadas, añadiendo la prórroga, si acaso, y no se hubiesen terminado.
c) Cuando así lo disponga expresamente la normativa aplicable.

2. La Administración declarará la caducidad de la licencia por resolución expresa que deberá estar precedida de la advertencia al interesado con la antelación indicada en el artículo 158 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. La advertencia no será necesaria cuando haya sido incluida en el acto de concesión de la licencia.

BOCM-20110308-44

3. Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad se considerarán no autorizadas y de ellas se derivarán las responsabilidades correspondientes.

4. Caducada la licencia, las obras o actuaciones no continuarán si el interesado no solicita y obtiene una nueva. No obstante, podrá solicitarse la rehabilitación de una licencia urbanística cuya caducidad no haya sido declarada cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión.

Art. 13. *Resolución y revocación de las licencias*.—La resolución y la revocación de las licencias se regirá por lo que dispone el artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955, y la normativa sobre procedimiento administrativo común.

Art. 14. *Condiciones y cláusulas accesorias*.—1. Las licencias quedan sujetas a las condiciones derivadas de la normativa general y sectorial aplicable, que se entenderán incorporadas al acto de concesión y también a las condiciones particulares y al resto de cláusulas que se impongan en el acto que resuelva el procedimiento.

2. Se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia lo que se disponga en las normas urbanísticas de Galapagar y en las ordenanzas de edificación sobre condiciones de edificabilidad y uso y, en su caso, sobre los condicionamientos estéticos, higiénicos, medioambientales o de otra naturaleza.

3. El titular de la licencia deberá respetar el contenido expreso de sus cláusulas y, además, el contenido implícito definido por la normativa de aplicación en su documentación técnica, en sus normas urbanísticas y en las ordenanzas, de acuerdo con la clase y el destino del suelo y los condicionamientos de edificabilidad y uso.

4. No se podrá justificar la vulneración de las disposiciones legales, de las normas urbanísticas o de las ordenanzas, en especial en lo que atañe a la localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento para solicitar información concreta, que se les deberá facilitar en el plazo de quince días.

Art. 15. *Garantías*.—1. Los beneficiarios por la concesión de la licencia deberán constituir las garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras o actividades amparadas por la licencia.

2. En particular, los beneficiarios deben constituir las garantías que la Administración establezca para asegurar la adecuada reposición de la vía pública, de los elementos que integran el mobiliario urbano, de las redes de servicios o de cualquier infraestructura urbana que quede afectada por la ejecución de las obras.

3. También deberán prestar las garantías que sean solicitadas por la normativa general y sectorial de aplicación.

4. La garantía constituida deberá ser repuesta por el interesado cuando el Ayuntamiento la hubiera ejecutado como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones garantizadas.

5. Si la garantía se presta mediante un aval, ha de incorporar la declaración expresa de la entidad avalista de efectuar a la Administración el pago de las cantidades que se soliciten al primer requerimiento que reciba del Ayuntamiento, y con expresa renuncia a los beneficios de excusión y división, así como el compromiso de no cancelar el aval mientras no cuente con la correspondiente autorización por parte del Ayuntamiento para ello.

6. En caso de que se produzca un acto presunto estimatorio de la petición, por aplicación de lo dispuesto en las normas generales sobre procedimiento administrativo y en esta ordenanza, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de una garantía para asegurar el cumplimiento de las obligaciones, según lo dispuesto en este artículo, y ello sin perjuicio de que se dicte posteriormente la resolución expresa.

Art. 16. *Obligaciones del titular*.—1. Además de las derivadas de la normativa aplicable, el titular de una licencia urbanística queda sujeto al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

a) Satisfacer todos aquellos gastos que se causen al Ayuntamiento como consecuencia de las actividades autorizadas.

b) Construir o reponer la acera contigua a la finca, dentro del plazo de conclusión de las obras.

c) Reparar o indemnizar los daños que se causen a los elementos urbanos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, como aceras, pavimentos, aceras, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marque-

BOCM-20110308-44

sinas, barandillas, escaleras, imbornales, tuberías, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y los restantes elementos análogos.

d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de protección durante la ejecución de las obras y el resto de elementos utilizados para la ejecución de los trabajos.

e) Garantizar en todo momento las adecuadas condiciones de seguridad durante la realización de las actuaciones autorizadas.

f) Reparar los daños que se hayan podido causar a las propiedades particulares como consecuencia de la ejecución de las actuaciones autorizadas.

2. Para hacer frente a las obligaciones citadas, la persona interesada deberá garantizar mediante depósito o aval bancario el importe que la Administración indique, según lo dispuesto en el artículo anterior. Esta garantía deberá ser constituida antes de la concesión de la licencia.

Art. 17. *Autorizaciones complementarias.*—1. La concesión de la licencia no presupone la de instalación de aquellos elementos auxiliares necesarios para ejecutar las obras o actuaciones que constituyen su objeto (vallas, casetas, grúas, vado provisional, ocupaciones de la vía pública), que deberán ser expresamente autorizadas en el mismo acto de concesión de la licencia o en otro independiente.

2. Estas autorizaciones son complementarias del acto principal de concesión de licencia, por lo que su validez y eficacia quedan ligadas a la de la autorización para la realización de las obras o actuaciones que constituyen el objeto de la licencia principal. Por consiguiente, no se pueden hacer efectivas de manera independiente y quedan automáticamente extinguidas con la licencia principal.

3. La plena eficacia de la autorización auxiliar puede quedar sometida al cumplimiento de requisitos añadidos.

Capítulo 2

Procedimientos derivados de las solicitudes de concesión de licencias urbanísticas

Art. 18. *Tipos de procedimiento.*—1. Se establecen los siguientes procedimientos para la tramitación de las licencias urbanísticas reguladas en esta ordenanza: el procedimiento ordinario, el simplificado y el régimen de comunicación previa.

2. En el régimen de comunicación las actuaciones que constituyen el objeto de la licencia se entenderán autorizadas si transcurrido el plazo que en cada caso se señale desde la presentación de la petición, el Ayuntamiento no comunica al interesado la obligación de tramitar su petición por el procedimiento ordinario o el simplificado.

3. Como norma general se aplicará el procedimiento ordinario para la tramitación de las obras mayores y el simplificado para la tramitación de las obras menores. El régimen de comunicación previa se aplicará únicamente en los casos en que así se prevea de forma expresa en esta ordenanza.

Incoación

Art. 19. *Presentación de la solicitud: requisitos, documentación y efectos.*—1. Los interesados presentarán la solicitud en el modelo que haya aprobado el Ayuntamiento.

2. Con la solicitud deberán presentar los documentos que en cada caso se señale para cada tipo de licencia en esta ordenanza y en las normas de aplicación en cada supuesto. En todo caso, con la solicitud se deberá presentar una copia del documento que identifique a la persona que la firma y rubrica.

3. La persona que firma la solicitud será responsable de la veracidad y exactitud de los datos que incluya en la petición en los términos de lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992.

4. La presentación de la petición en el Registro General determina el comienzo del plazo señalado para notificar la resolución que se dicte, en conformidad con lo que dispone el artículo 42.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. No obstante, de acuerdo con lo que dispone el artículo 26.3 del Reglamento del Registro de Documentos del Ayuntamiento de Galapagar BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 18 de septiembre de 2009, cuando la solicitud no vaya acompañada de los documentos que se consideran esenciales para la tramitación administrativa, el plazo comenzará a contar a partir de la fecha en que hayan sido presentados dichos documentos en el Registro General del Ayuntamiento siem-

BOCM-20110308-44

pre que se haya realizado el requerimiento dentro de los plazos marcados en el Reglamento del Registro de Documentos del Ayuntamiento.

5. En todo caso se consideran documentos esenciales para la tramitación del procedimiento el proyecto técnico, la hoja de asunción de la dirección facultativa, los compromisos expresos de urbanización simultánea a la edificación y la memoria y el croquis para los casos en que se solicite en esta ordenanza.

Art. 20. *Representación*.—1. Si el peticionario interviene en representación de otra persona física o de una persona jurídica, presentará con la solicitud el documento o documentos que acrediten su facultad de actuar en representación de la persona física o jurídica que corresponda.

2. La representación podrá acreditarse por cualquier medio admitido en derecho, de acuerdo con lo que dispone el artículo 32 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

3. De acuerdo con lo que dispone el artículo 22.3 del Reglamento del Registro de Documentos del Ayuntamiento, cuando los documentos que acrediten la representación hubieran sido ya presentados con anterioridad, bastará con que el interesado mencione la fecha y procedimiento en el que se hubieran presentado e incluirá una declaración en la que manifieste bajo su responsabilidad que las facultades de representación que ejerce están en vigor y no han sido modificadas.

Art. 21. *Domicilio para notificaciones*.—1. El peticionario debe designar un domicilio para la práctica de las notificaciones y de cualquier actuación que se derive del procedimiento, que será el que la Administración tendrá en cuenta para comunicarse con el interesado.

2. A falta de designación expresa, se entenderá como domicilio para notificaciones el del peticionario. Cuando el solicitante actúe válidamente en representación de una persona jurídica, se entenderá como domicilio para notificaciones el domicilio social que conste en sus estatutos. A falta de presentación de los estatutos, el domicilio para notificaciones será el del solicitante.

3. Los actos de comunicación de la Administración se dirigirán al domicilio designado de acuerdo con lo que dispone este artículo. La imposibilidad de practicar la notificación en el domicilio indicado tendrá las consecuencias que se indican en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y en esta ordenanza.

4. El interesado podrá designar un nuevo domicilio para notificaciones durante la tramitación del procedimiento. La designación tendrá efectos a partir del día siguiente a la fecha de entrada del escrito en el Registro General del Ayuntamiento, siempre que reúna los requisitos formales exigidos.

Art. 22. *Proyecto técnico*.—1. Se considera proyecto técnico el conjunto de documentos que definen y determinan las exigencias técnicas de las actuaciones que se realizarán. El proyecto deberá tener el contenido y el detalle suficiente que permita en todo caso al Ayuntamiento conocer su objeto y determinar si la actuación prevista se ajusta o no a la normativa de aplicación.

2. Será obligatorio presentar el proyecto técnico para las actuaciones reguladas en esta ordenanza, excepto para aquellas en las que expresamente se prevea su innecesariedad.

3. El proyecto deberá estar suscrito por el técnico competente para su redacción según el objeto y las características de lo que se hubiera proyectado, cumplirá con los requisitos formales establecidos y contendrá los documentos adicionales necesarios, de acuerdo con la normativa general y sectorial de aplicación en cada caso. El proyecto contendrá un índice de los documentos que lo integran, que deberá estar firmado por el autor del proyecto.

Todos los proyectos deberán ser visados por el colegio oficial correspondiente, no admitiéndose documentación técnica que no cuente con el correspondiente visado colegial.

4. A efectos de su tramitación administrativa para la obtención de la licencia de obras, el proyecto técnico que desarrolle edificaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, podrá desarrollarse en dos etapas:

a) Proyecto básico: que definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. El contenido mínimo del proyecto básico es el que se recoge en el anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

b) Proyecto de ejecución: que desarrollará el proyecto básico previamente aprobado por la Administración, definiendo la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el proyecto básico, ni alterarse los usos y

BOCM-20110308-44

condiciones bajo las que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, salvo en aquellos aspectos que puedan ser legalizables mediante la preceptiva autorización administrativa. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista. El contenido mínimo del proyecto de ejecución es el que se recoge en el anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

La licencia municipal podrá ser concedida basándose en una única etapa mediante la presentación de un proyecto básico y de ejecución. No obstante, cuando la licencia haya sido concedida con base en un proyecto básico, las obras o actuaciones no podrán comenzar hasta que el interesado haya presentado ante la Administración el proyecto de ejecución y este haya sido aprobado por la Administración conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la presente ordenanza.

La documentación técnica, una vez concedida la licencia, quedará incorporada a esta como condición de ejecución material.

5. Las obras se ejecutarán según el proyecto aprobado y con las condiciones señaladas en la licencia. Las modificaciones del proyecto se regirán por lo que dispone el artículo siguiente.

6. Los servicios municipales podrán solicitar al interesado la aclaración de deficiencias o de faltas de concreción del proyecto o de cualquier aspecto que ofrezca dudas. Cuando existan estas razones se requerirá al interesado para que aclare los puntos, que necesariamente se deberán especificar en la comunicación que le dirija. La notificación de este requerimiento determinará la suspensión del plazo para resolver y notificar, de acuerdo con lo que dispone el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

El cumplimiento del requerimiento podrá quedar formalizado en un acta, de acuerdo con el artículo 71.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Cuando las modificaciones introducidas en el proyecto presentado con la solicitud sean de tal alcance o en número tal que pueda ofrecer dudas sobre el contenido definitivo del proyecto, podrá requerirse al interesado, antes de resolver el procedimiento, para que presente un proyecto refundido, que incorpore las modificaciones introducidas en el mismo. Este proyecto refundido deberá contener una declaración expresa de su autor en la que declare que sustituye al aportado con la solicitud y que incorpora las modificaciones introducidas durante la tramitación del procedimiento.

Art. 23. *Modificaciones del proyecto.*—1. Si durante la ejecución de la obra fuese necesario introducir alguna variación en el proyecto, se diferenciará si las modificaciones son sustanciales o si son variaciones de detalle, sin que en ningún caso se desvirtúen las características principales de la licencia concedida o se modifique el uso o el destino proyectado.

2. Si se trata de modificaciones sustanciales, será necesario solicitar previamente una nueva licencia con los mismos requisitos que para su otorgamiento. A estos efectos se consideran sustanciales, además de las que se definan en la normativa urbanística, las siguientes actuaciones:

a) Las que modifiquen el volumen o las superficies construidas, las instalaciones o los servicios comunes.
b) Las que alteren el número de viviendas o locales existentes.
c) Las que sustituyan o modifiquen los usos preestablecidos o previstos.

3. Si, según el criterio de la dirección facultativa de la obra, se trata de variaciones de detalle, podrán continuar los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, que deberá de comunicarlo al Ayuntamiento y presentar los documentos gráficos y escritos necesarios para poder apreciar la naturaleza y la importancia de las variaciones, su justificación y adecuación a la normativa urbanística y se hará constar en el libro de órdenes de la obra tanto la existencia de la documentación citada como la realización de la variación introducida. La persona titular de la licencia deberá declarar bajo su responsabilidad que las variaciones introducidas se adecuan a la normativa urbanística, circunstancia esta que se deberá justificar mediante una certificación del técnico director de las obras. La comunicación se remitirá al Ayuntamiento de manera inmediata y en cualquier caso en el plazo máximo de tres días.

4. Si a la vista de la documentación presentada los servicios técnicos consideran que las actuaciones que se pretenden introducir son sustanciales, se requerirá al interesado para que solicite la correspondiente autorización de acuerdo con lo que dispone el apartado se-

BOCM-20110308-44

gundo de este artículo. Asimismo, se decretará la suspensión de la ejecución de las obras que se pudieran estar realizando.

5. La introducción de variaciones de detalle sin ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento o sin respetar los requisitos formales establecidos dará lugar a la exigencia de las responsabilidades correspondientes.

Art. 24. *Subsanación de deficiencias formales*.—1. Si la solicitud presentada contuviera errores o deficiencias por no reunir los requisitos señalados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre; en la Ley 9/2001, de 9 de julio, y en esta ordenanza, o bien no se hubiera presentado acompañada de los documentos que en cada caso se exigen, el Ayuntamiento requerirá al solicitante para que complete la solicitud y subsane las deficiencias que se hubiesen observado o bien aporte el documento o documentos que falten.

2. En el requerimiento se concederá al interesado un plazo, que no podrá ser inferior a diez días, para completar su solicitud y que en todo caso será ajustado a las actuaciones que requiera la subsanación.

3. El requerimiento de subsanación implicará la suspensión del plazo para resolver y notificar la resolución que se dicte, en conformidad con lo que dispone el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, durante el tiempo que transcurra entre la fecha de la notificación y la del total y efectivo cumplimiento total y efectivo del requerimiento por el interesado. La subsanación parcial de las deficiencias observadas no implicará el fin de la suspensión del plazo para resolver, que permanecerá hasta que se hayan subsanado totalmente.

4. La imposibilidad de notificar al interesado el requerimiento de subsanación producirá los mismos efectos de suspensión del plazo de resolución siempre que se hubiera cumplido con lo que dispone la normativa reguladora del procedimiento administrativo sobre la práctica de las notificaciones. En los supuestos incluidos en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, la suspensión se producirá desde la fecha de la primera diligencia que acredite la imposibilidad de notificar.

5. Si el interesado no subsana las deficiencias observadas en el plazo señalado, se le tendrá por desistido de la petición realizada y la Administración dictará la correspondiente resolución de acuerdo con lo que dispone el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

6. El plazo para cumplir el requerimiento podrá ser prorrogado siempre que el interesado lo solicite antes de su conclusión exponiendo las razones que impidan el su cumplimiento, que deberán estar debidamente justificadas. La prórroga no podrá exceder de la mitad del plazo concedido en un principio para subsanar las deficiencias.

Art. 25. *Otras autorizaciones*.—El interesado presentará con la solicitud las autorizaciones administrativas otorgadas por otras Administraciones Públicas cuando la actuación de que se trate esté sujeta a ellas o, en su caso, acreditación de haberlas solicitado.

Art. 26. *Aportación de datos registrales y catastrales*.—1. La solicitud deberá incluir los datos registrales de la finca o fincas afectadas por la actuación para la que se solicita la licencia, mediante la aportación de una nota simple del Registro de la Propiedad.

2. La aportación de la nota simple no será necesaria en las actuaciones consideradas obras menores, aunque los datos registrales sí que deberán figurar en la solicitud.

3. Si la finca no estuviera inscrita, esta circunstancia se acreditará con la presentación de una nota negativa expedida por el Registro de la Propiedad.

4. Asimismo, será necesario aportar la referencia catastral de la finca.

Art. 27. *Comunicación informativa*.—1. Recibida la solicitud, la Administración dirigirá al interesado en el plazo de diez días una comunicación informativa con el contenido que se indica en el artículo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

2. Cuando se hubieran observado deficiencias en la solicitud o faltas en la documentación presentada, la comunicación informativa podrá realizarse con el requerimiento de subsanación de deficiencias.

3. El Ayuntamiento podrá sustituir la tramitación de la comunicación informativa por otro método que garantice el adecuado conocimiento por el interesado de los datos del procedimiento que enumera el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Instrucción y resolución

Art. 28. *Tramitación conjunta de procedimientos*.—1. Cuando para la realización de una actividad sean necesarias diferentes licencias, o bien existan actuaciones directamente relacionadas entre sí, se podrá acordar la acumulación de los procedimientos y la tramitación administrativa se hará en un solo procedimiento.

2. Cuando se solicite una licencia para la ejecución de obras de nueva planta o de remodelación de un edificio o construcción que se destine al ejercicio de una actividad con-

BOCM-20110308-44

creta especificada en el proyecto o que se deduzca claramente de su contenido, cuyo ejercicio estuviera sometido a autorización administrativa, no se concederá la licencia de obras sin que previa o simultáneamente el interesado haya obtenido la licencia para el ejercicio de la actividad.

3. Cuando se presente una solicitud para concesión de una licencia de obras incluida en un supuesto previsto en el apartado anterior, el interesado deberá presentar el documento que acredite que dispone de la licencia para el ejercicio de la actividad o que ha sido solicitada. Si no dispone de ella, la Administración le requerirá para que solicite la concesión de la licencia de actividad y declarará suspendida la tramitación del procedimiento derivado de la solicitud de concesión de la licencia de obras, con la advertencia de caducidad del procedimiento en conformidad con lo que dispone el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

4. Las peticiones simultáneas de la licencia de obras y la de actividad se podrán tramitar en procedimientos acumulados y en un solo expediente. En tal caso el plazo para la concesión de la licencia de obras comenzará una vez concedida la licencia de actividad, pero el plazo para dictar y notificar la resolución de la licencia de obras quedará reducido a un mes en los casos de licencias de obras mayores y quince días en los de obras menores.

Art. 29. *Autorizaciones complementarias*.—1. Junto con la solicitud de concesión de la licencia de obras, el interesado podrá pedir las autorizaciones para las actividades directamente ligadas a la ejecución de las obras o actuaciones, en particular la colocación de vallas, de casetas de obra, de andamios, de vados provisionales, de ocupación de la vía pública con materiales de construcción o de instalación de una grúa.

2. El interesado deberá presentar documentación que se solicite para cada una de las autorizaciones complementarias en la correspondiente ordenanza.

3. Las autorizaciones complementarias se podrán conceder junto con la resolución que otorgue la licencia de obras.

Art. 30. *Retirada de la documentación*.—1. Si la solicitud de licencia se hubiese archivado porque el interesado no hubiese subsanado en el plazo establecido las deficiencias señaladas por el Ayuntamiento, o la licencia se hubiese denegado por no ajustarse a la normativa de aplicación, se podrá solicitar una nueva licencia aportando la documentación completa o retirando del expediente ya concluido la documentación válida que, con la redactada de nuevo o subsanada, complete la exigida por la ordenanza.

2. Esta actuación se considerará como nueva licencia a los efectos de fecha de presentación y régimen jurídico.

Art. 31. *Emisión de informes*.—1. Presentada la solicitud o subsanadas, si acaso, las deficiencias observadas, se instruirá el procedimiento administrativo con la emisión de los informes técnicos y jurídicos preceptivos.

2. Si por aplicación de la normativa sectorial es necesaria la emisión de informes de otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento los solicitará y notificará esta circunstancia al interesado, lo que determinará la suspensión del plazo para resolver, de acuerdo con el artículo 42.5.c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Art. 32. *Subsanación de deficiencias técnicas y aclaración de aspectos técnicos o de fondo*.—1. Podrá practicarse requerimiento por una sola vez y en consecuencia paralizarse el procedimiento para la subsanación de deficiencias que afecten al objeto del procedimiento. El requerimiento expresará de forma clara las deficiencias observadas y concederá un plazo para subsanarlas, que no será inferior a veinte días y contendrá la advertencia de la caducidad del procedimiento si no se atiende a su contenido.

2. También podrá paralizarse el procedimiento cuando sea necesario aclarar aspectos técnicos o de fondo relativos a las obras a ejecutar. En este caso el requerimiento deberá expresar claramente los aspectos a aclarar y conceder un plazo para ello no inferior a veinte días.

3. El requerimiento motivado para la aclaración de aspectos del proyecto o relativos al objeto del procedimiento implicará la paralización del procedimiento con la advertencia de caducidad del mismo, de acuerdo con lo que dispone el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

4. La aclaración de las deficiencias advertidas podrá hacerse mediante una comparecencia del interesado en las oficinas municipales, de la que se extenderá un acta, de acuerdo con el artículo 71.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Según lo dispuesto en el artículo 22 de esta ordenanza, cuando las modificaciones a introducir en el proyecto como consecuencia de la subsanación de deficiencias o la aclaración de los aspectos necesitados de ella lo justifiquen en aras a la seguridad jurídica, podrá requerirse al interesado la presentación de un proyecto refundido. Este requerimiento, que deberá explicar las razones en

BOCM-20110308-44

que se basa, implicará la paralización del procedimiento a los efectos del artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Art. 33. *Constitución de garantías*.—1. Instruido el procedimiento administrativo, si los informes son favorables a la concesión de la licencia solicitada, se requerirá al interesado para que constituya las garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras o que vengan impuestas por las normas de aplicación.

2. En todo caso se solicitará la constitución de garantías para asegurar la adecuada reposición de la vía pública, del mobiliario urbano o de las infraestructuras urbanas afectadas por la ejecución de las obras.

3. Asimismo, se exigirá la constitución de las garantías dirigidas a asegurar la adecuada gestión de los residuos generados por la construcción, en cumplimiento de lo que disponen las normas sectoriales de aplicación.

4. El requerimiento de constitución de las garantías determinará la paralización del procedimiento, que se reanudará cuando se hubieran constituido. En el requerimiento se advertirá al interesado de que, si el procedimiento permanece paralizado durante tres meses por esta causa sin que haya realizado las actuaciones requeridas, la Administración declarará la caducidad del procedimiento y decretará el archivo de las actuaciones.

Art. 34. *Resolución y notificación*.—1. La resolución que ponga fin al procedimiento considerará las cuestiones que hayan sido planteadas, y decretará la concesión o la denegación de la licencia solicitada. El acto administrativo podrá incluir las condiciones y las cláusulas accesorias que determinen su contenido.

2. La eficacia de la licencia podrá quedar sujeta a la condición suspensiva de realizar la fijación de alineaciones y rasantes antes del comienzo de las obras en conformidad con lo que disponen las normas de aplicación y esta ordenanza.

3. La licencia se formalizará en un documento expedido por el Ayuntamiento e irá firmada por el secretario del Ayuntamiento o por el funcionario en quién hubiera delegado. El proyecto técnico que sirva de base al acto de otorgamiento de la licencia será diligenciado por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

4. Los acuerdos de concesión de licencias se publicarán mensualmente mediante una relación que será expuesta en el tablón de anuncios de la Casa Consistorial. La publicidad se hará también por los medios telemáticos de que disponga el Ayuntamiento.

Art. 35. *Efectos de la falta de notificación*.—1. El transcurso del plazo máximo señalado sin que se hubiera resuelto y notificado la resolución que corresponda producirá los efectos que se indiquen en las normas sobre procedimiento administrativo común y en las normas especiales. No se producirán estos efectos si la Administración acredita que ha intentado notificar la resolución dentro del plazo máximo señalado, siempre que se haga según dispone la normativa sobre procedimiento administrativo común.

2. La solicitud se podrá entender desestimada si de su estimación se derivasen para el interesado o para terceros facultades relativas al dominio o al servicio público.

3. En ningún caso se podrán entender adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones incluidas en las normas urbanísticas y en los instrumentos de ordenación.

Régimen de comunicación previa

Art. 36. *Actuaciones en el régimen de comunicación previa*.—1. Las actuaciones comunicadas son todas aquellas que, dada la escasa entidad técnica e impacto urbanístico, únicamente deberán ser comunicadas al Ayuntamiento antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

2. Las condiciones que deben reunir las obras a realizar en los edificios para estar sometidas únicamente al deber de comunicación son:

a) No afectar a la estructura del edificio, a la tabiquería o a las instalaciones comunes.
b) No suponer modificación de usos.
c) No precisar andamio, ni descuelgue vertical.
d) No modificar la estructura, composición y materiales de la fachada.

3. La comunicación previa se presentará en el modelo que haya aprobado el Ayuntamiento e irá acompañada de los documentos que se enumeran en el anexo I de esta ordenanza.

4. Si en el plazo de veinte días, a contar desde la presentación de la comunicación en el Registro el Ayuntamiento, no manifiesta de manera motivada su disconformidad, la ac-

BOCM-20110308-44

tuación a que va referida la comunicación quedará legitimada siempre que sea conforme con la normativa vigente.

5. El cómputo del plazo a que hace referencia el apartado anterior quedará en suspenso cuando el Ayuntamiento requiera al interesado para la subsanación de las deficiencias observadas, para adaptarse a la normativa que sea aplicable o cuando no se considere incluida la actuación en el régimen de comunicación previa. En este caso el Ayuntamiento decretará la suspensión de las obras hasta que sea otorgada la licencia.

6. En caso de inexactitud, falsedad u omisión de datos esenciales en cualquier dato, manifestación o documento que se aporte a la comunicación previa o la falta de presentación de la misma, producirá los efectos previstos en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en cuanto a las actuaciones a las que se refiere, sin perjuicio de la incoación de un procedimiento sancionador según lo dispuesto en esta ordenanza.

Capítulo 3

Disposiciones particulares para cada tipo de licencia

SECCIÓN PRIMERA

Licencias de ejecución de obras en edificios

Art. 37. *Clasificación de las obras.*—1. Las obras que se ejecuten en los edificios se clasifican en mayores, menores y mínimas.

2. Tendrán la consideración de obras mayores a efectos de la tramitación de licencias aquellas que por su complejidad técnica requieran de proyecto técnico redactado por facultativo competente por suponer alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, afecten al diseño exterior, la cimentación, la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase. En cualquier caso, tendrán la consideración de obra mayor las relacionadas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, así como las parcelaciones urbanísticas, los muros de contención, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados, los grandes movimientos de tierra.

3. Se considerarán obras menores, aquellas obras e instalaciones de técnica simple y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, la cimentación, la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los muros de contención, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados, los grandes movimientos de tierra y las obras cualquiera, que sea su naturaleza y alcance, que no requieran de la instalación de andamios y/o sistemas de descolgamiento vertical.

4. Son obras mínimas aquellas de escasa entidad técnica y constructiva expresamente enumeradas en esta ordenanza. Se considerarán obras menores todas las no incluidas en la enumeración de obras mínimas incluida en el artículo 47 de esta ordenanza.

Art. 38. *Procedimientos de tramitación.*—1. Las solicitudes de concesión de la licencia para la ejecución de las obras mayores se tramitarán por el procedimiento ordinario.

2. Las solicitudes de concesión de la licencia para la ejecución de las obras menores se tramitarán por el procedimiento simplificado.

3. Las solicitudes de concesión de la licencia para la ejecución de las obras mínimas se sujetarán al régimen de comunicación previa regulado en el artículo 36 de la presente ordenanza.

Art. 39. *Plazos de resolución.*—1. La resolución que ponga fin al procedimiento administrativo relativo a las licencias de obras mayores se ha de dictar y notificar en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha de presentación de la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, siempre que la solicitud se haya presentado con los documentos necesarios para su tramitación, de acuerdo con lo que dispone esta ordenanza.

2. El procedimiento para resolver las solicitudes de concesión de licencias de obras menores se debe resolver en el plazo de dos meses, contado desde la fecha de presentación de la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, siempre que la solicitud se haya presentado con los documentos necesarios para su tramitación, de acuerdo con lo que dispone esta ordenanza.

BOCM-20110308-44

3. El cómputo del plazo de resolución se suspenderá de acuerdo con lo que se dispone en la normativa sobre procedimiento administrativo común y en esta ordenanza.

Obras mayores

Art. 40. *Tipos de obras mayores*.—Están sujetos a previa licencia todos los actos de edificación, sean de intervención en edificios existentes, de demolición o de nueva edificación. Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

1. Obras en los edificios existentes.
2. Obras de demolición.
3. Obras de nueva edificación.
4. Otras actuaciones urbanísticas.

1. Obras en los edificios existentes

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de las fachadas y cubiertas que definen el volumen de la edificación. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

1.1. Obras de consolidación: son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

1.2. Obras de rehabilitación: son aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna, pero sin que las mismas incrementen la ocupación, la edificabilidad y/o el volumen existente o afecten a los forjados y demás elementos estructurales.

1.3. Obras de reestructuración: se entienden por tales los cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros de carga; las obras necesarias para dar cumplimiento de la normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de comunicación; la instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos; la sustitución parcial de forjados; la construcción de entreplantas; la cubrición y forjado de patios cerrados, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida; la demolición y nueva construcción de interiores con mantenimiento de fachadas, y cualesquiera otras que pudieran afectar a los elementos estructurales de la edificación.

1.4. Primer acondicionamiento de inmuebles.

1.5. Cambio de uso de un inmueble.

1.6. Instalación de casas y/o casetas prefabricadas.

2. Obras de demolición

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo, por lo que se dividen en:

2.1. Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

2.2. Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.

3. Obras de nueva edificación

Comprendiendo los siguientes tipos de obras:

3.1. Obras de nueva planta: son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

3.2. Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.

4. Otras actuaciones urbanísticas

Quedan comprendidas en este grupo aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores.

BOCM-20110308-44

Si las actuaciones a que se refiere este artículo hubiesen de localizarse sobre terrenos de dominio público, será requisito previo obtener la concesión o autorización pertinente, pudiendo aplicarse, en su caso, lo previsto en el esta ordenanza.

4.1. Se incluyen en estas actuaciones las siguientes:

a) Vertederos de residuos o escombros.
b) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.
c) Instalaciones o construcciones que afecten al suelo o subsuelo de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
d) Construcciones de piscinas e instalaciones auxiliares.
e) Soportes publicitarios exteriores de superficie mayor de 5 metros cuadrados en todo caso y los inferiores cuyo vuelo sobre desde el paramento vertical de la fachada del inmueble supere el metro de longitud.
f) Movimientos de tierras, no incluidos en obras de urbanización o edificación, en los siguientes casos:

   i. Que la rasante del terreno se modifique en más de 0,5 metros.
   ii. Que la rasante del terreno se modifique en menos de 0,5 metros, pero sea necesario realizar muro de contención o se afecte a un muro de contención existente.

g) Apertura de pozos.
h) Los demás que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.
i) Instalación de antenas de telefonía móvil.

Art. 41. *Solicitud y documentación a presentar en la solicitud de licencia de obra mayor de nueva edificación, en las edificaciones ya existentes y de movimiento de tierras.*— La solicitud de licencia se formulará en el modelo aprobado por el Ayuntamiento e irá acompañada de los documentos que se enumeran en los anexos II y III de esta ordenanza, según la naturaleza de la actuación pretendida.

Art. 42. *Solicitud y documentación a presentar en la solicitud de licencia de obra mayor de demolición.*

1. La solicitud de licencia se formulará en el modelo aprobado por el Ayuntamiento e irá acompañada de los documentos que se enumeran en el anexo IV de la presente ordenanza.

2. La licencia de demolición se entenderá otorgada conjuntamente con la licencia de obras de edificación cuando el proyecto técnico contenga la previsión expresa de derribo y se aporten los documentos enumerados en anexo IV de esta ordenanza.

Art. 43. *Urbanización simultánea.*—1. Cuando se solicite el otorgamiento de una licencia para la ejecución de obras en terrenos clasificados como suelo urbano que no tengan la condición de solar en conformidad con lo que disponen los artículos 14 y 19 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 41 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, el interesado deberá acompañar con su solicitud, además de los documentos a los que se hace referencia en el artículo 41 de esta ordenanza, los siguientes:

— Cuando los terrenos no se incluyan en ámbitos de actuación (actuaciones asistemáticas):

   a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial, asimismo, pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
   b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
   c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.
   d) Memoria descriptiva de las obras de urbanización a realizar en la que se describa su alcance y su importe, o bien un proyecto técnico de urbanización, en función de la importancia de las obras a ejecutar.

BOCM-20110308-44

— Cuando los terrenos sobre los que se ejecute la obra se incluyan en ámbitos de actuación (actuaciones sistemáticas):

a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial, asimismo, pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.
d) Proyecto de obras de urbanización a ejecutar.

2. La eficacia de la licencia quedará condicionada a la fijación de alineaciones y rasantes antes de comenzar la ejecución de las obras, en conformidad con lo que se dispone en esta ordenanza.

3. La concesión de la licencia de edificación vinculada a la ejecución simultánea de las obras de urbanización comportará la obligación del beneficiario de hacer constar mediante una nota marginal las condiciones bajo las que fue concedida la licencia, en conformidad con lo que dispone el artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

4. El beneficiario debe acreditar ante el Ayuntamiento la solicitud de la práctica de la nota marginal en el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente al de recepción de la notificación de la resolución administrativa que conceda la licencia. El transcurso del plazo señalado sin que se haya dado cumplimiento a esta obligación comportará la caducidad de la licencia.

Art. 44. *Tramitación y validez de la licencia*.—1. Junto con la instancia, según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Galapagar se presentará, en todo caso, copia de la documentación a la que se hace referencia en los artículos 41 y 42 de esta ordenanza, tramitándose la solicitud por el procedimiento ordinario señalado en los artículos 38 y 39 de esta ordenanza.

2. Se establece un plazo general de tres años para la conclusión de las obras mayores, transcurrido el cual la licencia caducará, previa declaración expresa por el órgano municipal competente. No obstante, atendiendo a la entidad de las obras y previa petición razonada y por escrito por parte del interesado, podrá establecerse un plazo superior para su conclusión.

3. Se podrá conceder una única prórroga, cuya duración no podrá exceder de tres años, cuando existan razones justificadas que deberá acreditar el interesado. Terminada esta prórroga la licencia caducará sin perjuicio de la obligación de su declaración por parte del Ayuntamiento de Galapagar en los términos previstos en el artículo 158 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Obras menores

Art. 45. *Licencia de obra menor*.—A los efectos de la presente ordenanza se considerarán actuaciones sujetas a licencia de obra menor las que a continuación se detallan:

1. Obras de conservación, entendiéndose por tales aquellas cuya finalidad es la de mantener el inmueble en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o su distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas y la reparación de fachadas. Las solicitudes de las actuaciones descritas anteriormente para cuya ejecución se requiera de la instalación de andamios y/o sistemas de descolgamiento vertical para su ejecución deberán venir acompañadas del correspondiente proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente colegio oficial.

2. Obras de acondicionamiento, entendiéndose por tales aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un inmueble o parte del mismo mediante la instalación de nuevas instalaciones que no afecten a su estructura, incluidas las instalaciones de aire acondicionado hasta 1.600 frigorías de potencia, la modernización de las existentes, el cerramiento de terrazas o la redistribución de su espacio interior. Se incluyen también la apertura

BOCM-20110308-44

de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que estas obras no se realicen en muros de carga, etcétera. Las solicitudes de las actuaciones descritas anteriormente para cuya ejecución se requiera de la instalación de andamios y/o sistemas de descolgamiento vertical para su ejecución deberán venir acompañadas del correspondiente proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial.

3. Obras exteriores, entendiéndose por tales aquellas que afecten de forma puntual y limitada, a las fachadas y cubiertas de los inmuebles, modificando su estética exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación o sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores sin afección de la estructura (rejas y carpintería en ventanas y puertas); marquesinas y escaparates cerramientos metálicos que no impliquen aumento de edificabilidad, tendederos, pérgolas y similares con cubiertas que no requieran apoyo estructural y cuya superficie en planta menor de 5 metros cuadrados. También se incluyen en este tipo de obras la instalación de elementos de redes de telecomunicaciones y de climatización. Las solicitudes de las actuaciones descritas anteriormente para cuya ejecución se requiera de la instalación de andamios y/o sistemas de descolgamiento vertical para su ejecución deberán venir acompañadas del correspondiente proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente colegio oficial.

4. Otras actuaciones urbanísticas, entendiéndose tales aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores. Se incluyen en este tipo las siguientes:

a) La ejecución de rebajes y rampas de acceso de vados de acceso de vehículos.
b) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes y similares.
c) Los soportes publicitarios exteriores de superficie menor de 5 metros cuadrados.
d) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables menores de 5 metros cuadrados y similares, chimeneas y tubos de salida de humos.
e) Movimientos de tierras con transformación de cotas del terreno original, en menos de 0,5 metros, que no requieran la realización de muros de contención o que no afecten a muros de contención existentes.
f) Instalaciones o construcciones que afecten al suelo o subsuelo de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación y que no requieran proyecto técnico.
g) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones; antenas u otros montajes sobre edificios, ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios y que no requieran proyecto técnico.

Art. 46. *Tramitación y validez de la licencia.*—1. Junto con la instancia, según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Galapagar, se presentará, en todo caso, copia de la documentación que se relaciona en el anexo V de esta ordenanza, tramitándose la solicitud por el procedimiento simplificado señalado en los artículos 38 y 39 de esta ordenanza.

2. Se establece un plazo general de seis meses para la conclusión de las obras menores, transcurrido el cual la licencia caducará, previa declaración expresa por el órgano municipal competente.

3. Se podrá conceder una única prórroga, cuya duración no podrá exceder de seis meses, cuando existan razones justificadas que deberá acreditar el interesado. Terminada esta prórroga, la licencia caducará sin perjuicio de la obligación de su declaración por parte del Ayuntamiento de Galapagar en los términos previstos en el artículo 158 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Subsección tercera

Obras mínimas

Art. 47. *Enumeración.*—Se consideran obras mínimas las siguientes:

a) Cambio de baldosas de baños y cocinas sin derribos previos.
b) Cambio de sanitarios.
c) Cambio de carpintería interior.
d) Cambio de carpintería exterior sin modificación de huecos.

BOCM-20110308-44

e) Construcción de barbacoas.
f) Construcción de armarios.
g) Acondicionamiento de espacios libres en el interior de la parcela consistentes en ajardinamientos, pavimentación o implantación de bordillos.

En ningún caso, se entenderán como obras mínimas las descritas anteriormente que requieran de la instalación de andamios y/o sistemas de descolgamiento vertical para su ejecución.

Art. 48. *Tramitación y validez de la licencia.*—Las obras que por su alcance y naturaleza se consideren como mínimas se tramitarán mediante el procedimiento de actuaciones comunicadas regulado en el artículo 36 de la presente ordenanza.

Se establece un plazo general de tres meses para la conclusión de las obras mínimas, transcurrido el cual la licencia caducará, previa declaración expresa por el órgano municipal competente.

Se podrá conceder una única prórroga, cuya duración no podrá exceder de tres meses, cuando existan razones justificadas que deberá acreditar el interesado. Terminada esta prórroga, la licencia caducará sin perjuicio de la obligación de su declaración por parte del Ayuntamiento de Galapagar en los términos previstos en el artículo 158 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SECCIÓN SEGUNDA

Señalamiento de alineación de parcela

Art. 49. *Señalamiento de alineación oficial.*—Cuando no esté determinada la alineación en el instrumento de ordenación aplicable, podrá solicitarse al Ayuntamiento, con carácter previo a la solicitud de licencia de obras, el señalamiento de la alineación oficial de la parcela sobre la que se pretenda realizar una actuación urbanística.

El señalamiento de la alineación oficial tiene por objeto determinar la concreción del límite señalado por el planeamiento entre los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público y las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado. La determinación de la alineación oficinal se concretará en un plano formalizado por la Administración municipal, suscrito por técnico municipal, en el que se señalan las circunstancias del referido deslinde.

Art. 50. *Procedimiento, petición y documentación.*—1. La determinación de la alineación oficial se tramitará por el procedimiento simplificado. En consecuencia, el plazo para resolver y notificar la resolución de la solicitud de concesión de la licencia será de dos meses, a contar desde su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

2. Con la solicitud de señalamiento de alineaciones el interesado deberá presentarse con el justificante del pago de la tasa que corresponda y además:

a) Plano de situación señalando la finca objeto de la licencia y plano a escala 1:2000 y plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se señalen la forma de la parcela, las fincas colindantes, anchos de las vías que definen sus fachadas y situación respecto al viario de conformidad con el callejero municipal.
b) Levantamiento topográfico de la parcela cuando existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o nota simple del Registro de la Propiedad. Este levantamiento deberá estar apoyado al menos en dos elementos preexistentes en el terreno.

3. No será necesaria la fijación de la alineación oficial cuando la parcela sobre la que se pretenda actuar tenga la condición de solar, esto, es, que esté completamente urbanizada, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y cuenten con los servicios mínimos relacionados en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, salvo conflicto con plan de alineaciones existente en vigor.

4. Presentada la solicitud con los documentos indicados en el apartado anterior, el Ayuntamiento señalará día y hora para la fijación sobre el terreno de la alineación de la parcela, de la que se levantará la correspondiente acta.

5. Concluidas las actuaciones precedentes, el órgano competente aprobará la alineación oficial de la parcela, que quedará reflejada en un plano que deberá estar diligenciado y del que se expedirán dos ejemplares, uno para el interesado y otro para el Ayuntamiento.

6. Las alineaciones oficiales, una vez fijadas según lo dispuesto en esta ordenanza, tendrán vigencia indefinida en tanto no se produzca una modificación del planeamiento.

BOCM-20110308-44

Cualquier alteración del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en todo lo que no se ajusten e las nuevas determinaciones, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no resultaren alteradas como consecuencia de la modificación.

SECCIÓN TERCERA

Licencias de parcelación

Art. 51. *Concepto de parcelación*.—1. Se entiende por parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o linderos de una o varias fincas.

2. 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. 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. Tienen la consideración legal de actos 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.

4. 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. 52. *Petición y documentación*.—La petición de concesión de una licencia de parcelación se presentará en el modelo que el Ayuntamiento haya aprobado e irá acompañada de los documentos que se señalan en el anexo VI de la presente ordenanza.

Art. 53. *Procedimiento y plazo de resolución*.—1. Las licencias de parcelación se tramitarán por el procedimiento ordinario. En consecuencia, el plazo para resolver y notificar la resolución de la solicitud de concesión de la licencia de parcelación será de tres meses, a contar desde su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

2. El plazo se suspenderá de acuerdo con lo que se dispone en la legislación sobre procedimiento administrativo común y en esta ordenanza.

3. Salvo que se acredite el intento de notificación dentro del plazo para resolver según lo dispuesto en el artículo 35 de esta ordenanza, si transcurre el plazo fijado en este artículo sin que se haya notificado la resolución dictada, el interesado podrá entender estimada, su solicitud, salvo que se encontrase en alguno de los supuestos que, de acuerdo con las normas, determinan la desestimación presunta de la misma.

Art. 54. *Efectos de la licencia de parcelación*.—La licencia de parcelación autoriza a delimitar y amojonar la parcela o parcelas resultantes, debiendo solicitar para su vallado, la licencia correspondiente. Los cierres derivados de una división material de terrenos hecha sin la preceptiva licencia de parcelación, o con infracción de su contenido y alcance se considerarán infracciones urbanísticas.

SECCIÓN CUARTA

Licencias de primera ocupación de los edificios e instalaciones

Art. 55. *Objeto de la licencia*.—1. Quedarán sometidas a licencia de primera ocupación las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, los cambios de uso de los edificios, el incremento del número de viviendas en los edificios, la transformación en viviendas de locales.

Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

2. La licencia de primera ocupación tiene por objeto acreditar que las obras e instalaciones han sido ejecutadas de acuerdo con el proyecto, que se han cumplido las condiciones bajo las que las licencias fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminadas y aptas para servir al uso a que van destinadas.

3. No será otorgada la licencia de primera ocupación hasta que no se hayan garantizado los servicios generales y no se haya concluido la urbanización básica, que debe haber sido recibida por el Ayuntamiento.

Art. 56. *Solicitud y documentación a presentar*.—1. La solicitud de concesión de la licencia de primera ocupación la presentará el interesado dentro del mes siguiente a la

BOCM-20110308-44

fecha de conclusión de las obras. La obra se considerará acabada cuando el facultativo director expida el certificado a que hace referencia este artículo

2. La solicitud de concesión de la licencia de primera ocupación irá acompañada de los documentos a los que se hace referencia en el anexo VII de la presente ordenanza.

Art. 57. *Inspección municipal*.—1. Presentada la solicitud y subsanadas, si acaso, las deficiencias que se hubiesen observado, los servicios técnicos municipales realizarán la inspección de las obras ejecutadas, dirigida a comprobar su correcta ejecución. La inspección atenderá, entre otros, a los aspectos siguientes:

a) Si la obra se ajusta al proyecto técnico que fue aprobado con la concesión de la licencia o a sus modificaciones aprobadas.
b) Que se han cumplido adecuadamente las condiciones fijadas a la licencia.
c) Que se han cumplido las prescripciones derivadas de las normas urbanísticas y del resto de disposiciones reguladoras que sean de aplicación.
d) Que se han cumplido las obligaciones que han sido garantizadas por el interesado, en particular la reposición de la vía pública al estado adecuado y de los restantes elementos afectados por la ejecución de las obras.
e) Si se ha construido la acera y reparado los desperfectos causados en la vía pública, en el mobiliario urbano, en las redes de servicios o a cualquier bien de titularidad municipal.
f) Si se ha ejecutado la conexión a la red de suministro de agua y alcantarillado, conforme a la normativa en vigor en el momento de la concesión de la licencia de obras.
g) Si se ha colocado la numeración de policía que haya sido asignada por el Ayuntamiento.

2. Como resultado de la inspección efectuada, los servicios técnicos redactarán un informe en el que expondrán la procedencia o no de conceder la licencia. Si del informe se desprende que se han ejecutado obras no amparadas por la licencia, se acordará la incoación del correspondiente procedimiento sancionador y de legalización de acuerdo con lo que dispone la normativa urbanística.

3. Si la inspección municipal pone de manifiesto que no se han cumplido adecuadamente las obligaciones garantizadas, se requerirá al interesado para que subsane los defectos observados. El requerimiento producirá la paralización del procedimiento administrativo a los efectos previstos en el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

4. Si el interesado no atiende al requerimiento efectuado, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la reparación con cargo a las garantías depositadas, sin perjuicio de resolver el procedimiento decretando la desestimación de la solicitud e incoar el procedimiento sancionador correspondiente.

Art. 58. *Suministro de servicios básicos*.—1. La contratación definitiva de los servicios de energía eléctrica, gas, agua, telefonía y telecomunicaciones, así como del resto de servicios en edificios o construcciones de nueva planta o que hayan sido objeto de obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación está supeditada a la acreditación de la concesión de la licencia de primera ocupación.

2. Acabada la obra, si no se hubiera solicitado la licencia de primera ocupación de acuerdo con lo que dispone esta ordenanza, el alcalde, previa comunicación al interesado con una antelación de diez días, notificará este hecho a las compañías suministradoras ordenando el corte del suministro provisional de que disponga la obra.

3. La licencia de primera ocupación no exime a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propia de su actividad, ni de la administrativa por la comisión de una infracción urbanística derivada de un error o falsedad a ellos imputables.

Art. 59. *Resolución*.—1. La resolución que ponga fin al procedimiento para la concesión de la licencia de primera ocupación se deberá notificar en el plazo de dos meses, a contar desde la presentación de la petición en el Registro de Documentos.

2. El cómputo del plazo quedará en suspenso en conformidad con lo que disponen la normativa sobre procedimiento administrativo común y esta ordenanza.

3. Salvo que se acredite el intento de notificación dentro del plazo para resolver según lo dispuesto en el artículo 35 de esta ordenanza, si transcurre el plazo mencionado en el apartado primero de este artículo sin que se hubiera notificado la resolución, la licencia se podrá entender estimada, salvo que lo construido presente diferencias relevantes con el proyecto aprobado por ser contrarias al planeamiento en vigor y/o no reúna las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

BOCM-20110308-44

SECCIÓN QUINTA

Licencias para obras y usos provisionales

Art. 60. *Ámbito material*.—1. De acuerdo con lo que dispone el artículo 151.d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse los usos y las obras justificadas de carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución de los instrumentos de ordenación.

2. Las obras y usos provisionales que se autoricen deberán derribarse o erradicarse respectivamente, cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización para el interesado.

Art. 61. *Carácter provisional de las actuaciones*.—1. El carácter provisional de las obras y los usos podrá deducirse si concurre alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, por su ligereza, por su carácter desmontable o porque solo ofrezcan aprovechamiento para situaciones transitorias y determinadas.
b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas a la obra o uso se deduzca que este o aquella solo han de utilizarse para un hecho concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

2. La autorización solo podrá concederse sometida a un plazo límite o a una condición resolutoria que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o del uso solicitado y deberán derribarse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o el cumplimiento de la condición, o así lo acuerde el Ayuntamiento, previa audiencia al interesado.

Art. 62. *Garantías*.—Para asegurar la ausencia de coste para la Administración en caso de negativa por parte del interesado a derribar la obra o erradicar el uso establecido cuando así se hubiese acordado, el Ayuntamiento, por razones debidamente motivadas, fundamentadas en el tipo y las características de las obras o de los usos, podrá exigir antes de la autorización la presentación de un aval o garantía por la cuantía en la que los técnicos municipales hayan valorado el coste del derribo o de la erradicación.

Art. 63. *Solicitud y documentación*.—1. La solicitud de concesión de la licencia se presentará en el modelo aprobado por el Ayuntamiento, se tramitará por el procedimiento ordinario o simplificado según la naturaleza y alcance de la actuación pretendida e irá acompañada de la documentación necesaria según las obras o usos que se quieran desarrollar, de acuerdo con lo que se disponga en esta ordenanza y en el resto de la normativa aplicable.

2. En cualquier caso, el interesado ha de presentar una declaración en que de manera expresa se obligue a derribar la obra que hubiera ejecutado o a revocar el uso cuando lo solicite el Ayuntamiento y renuncie a cualquier derecho a indemnización derivado de la orden de derribo o de la referida revocación.

Art. 64. *Tramitación e inscripción registral*.—1. La tramitación de las licencias para obras y usos provisionales se ajustará a lo que dispone el artículo 20 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. La concesión de una licencia para una obra o uso provisional comportará la obligación de su titular de hacerla constar en el Registro de la Propiedad mediante una nota marginal, en conformidad con el artículo 76 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

3. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, la licencia se otorgará bajo la condición suspensiva de su inscripción en el Registro de la Propiedad, debiendo el beneficiario de la licencia acreditar ante el Ayuntamiento la solicitud de la práctica de la nota marginal en el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente al de la notificación de acuerdo que conceda la licencia, plazo que podrá prorrogarse por una sola vez y por la misma duración si existen causas justificadas que deberá acreditar el interesado. El cumplimiento de esta condición tendrá carácter esencial, por lo que su incumplimiento determinará la caducidad de la licencia. Si la finca no estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, el interesado deberá presentar ante el Ayuntamiento una nota simple negativa.

4. El plazo para resolver y notificar la resolución dictada en los procedimientos derivados de las solicitudes de otorgamiento de licencias para obras y usos provisionales será de dos o tres meses, según la naturaleza y alcance de la actuación pretendida (obra mayor u obra menor) que determinaran el procedimiento de tramitación y resolución. Salvo que se acredite el intento de notificación dentro del plazo para resolver según lo dispuesto en el artículo 35 de esta ordenanza, si transcurre el plazo fijado, el interesado podrá entender estimada su solicitud, salvo que se trate de un supuesto en el que las normas vigentes determi-

BOCM-20110308-44

nen el efecto desestimatorio de la misma. El Ayuntamiento podrá exigir la constitución de garantías de acuerdo con el artículo 60 ante actos presuntos favorables a la petición.

SECCIÓN SEXTA

Licencia de obras ordinarias de urbanización

Art. 65. *Ámbito de aplicación*.—1. Se entiende por obras de urbanización ordinarias las que se ejecutan por particulares sin estar incluidas en el proceso de ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y que por tanto no se incluyen dentro de un proyecto de urbanización.

2. Las obras de urbanización ordinarias están sujetas a la concesión de una licencia municipal cuando se ejecuten por particulares o por otras Administraciones Públicas. Los proyectos de urbanización se rigen por su normativa específica.

Art. 66. *Procedimiento, petición y documentación*.—1. Las licencias de obras ordinarias de urbanización se tramitarán por el procedimiento ordinario. En consecuencia, el plazo para resolver y notificar la resolución de la solicitud de concesión de la licencia de obras de urbanización ordinarias será de tres meses, a contar desde su presentación en el Registro General del Ayuntamiento. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización ordinarias que se señalan en el anexo VIII de esta ordenanza.

2. El cómputo del plazo se suspenderá de acuerdo con lo que se dispone en la legislación sobre procedimiento administrativo común y en esta ordenanza.

3. Las licencias que soliciten las diferentes compañías de servicios o los particulares para construir nuevas líneas y/o ampliar o reformar las líneas existentes de los servicios eléctricos y de telecomunicaciones, en suelo urbano y urbanizable, deberán contemplar obligatoriamente su soterramiento y canalización según el trazado que previamente establezcan los servicios técnicos municipales, conforme a lo dispuesto en el decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

4. Salvo que se acredite el intento de notificación dentro del plazo para resolver según lo dispuesto en el artículo 35 de esta ordenanza, si transcurre el plazo fijado, el interesado podrá entender estimada su solicitud, salvo que se trate de un supuesto en el que las normas vigentes determinen el efecto desestimatorio de la misma. El Ayuntamiento podrá exigir la constitución de garantías ante actos presuntos favorables a la petición.

SECCIÓN SÉPTIMA

Licencia de tala de árboles

Art. 67. *Ámbito de aplicación*.—1. Queda sujeta a licencia la tala de árboles situados en suelos urbanos y urbanizables. Junto con el impreso de solicitud se deberá presentar una memoria en la que se justifique el motivo de la tala.

2. En los suelos calificados de sistemas generales o locales queda prohibida la tala de árboles mientras no se ejecuten, salvo que se justifique su tala por motivos de seguridad u otros, a criterio de los servicios técnicos municipales.

3. Para la tala de árboles que se encuentren en suelo no urbanizable será necesaria la previa autorización de la Administración competente.

Art. 68. *Procedimiento, petición y documentación*.—1. La licencia de tala de árboles se tramitará por el procedimiento ordinario. En consecuencia, el plazo para resolver y notificar la resolución de la solicitud de concesión de la licencia de tala será de tres meses, a contar desde su presentación en el Registro General del Ayuntamiento. El impreso de solicitud de tala de árboles deberá acompañarse de una memoria descriptiva que contenga una relación detallada de los ejemplares afectados (número asignado, especie, altura, perímetro, edad, etcétera), un plano de ubicación de los árboles objeto de tala con la numeración asignada y una memoria justificativa de la actuación pretendida.

2. El cómputo del plazo se suspenderá de acuerdo con lo que se dispone en la legislación sobre procedimiento administrativo común y en esta ordenanza.

3. Salvo que se acredite el intento de notificación dentro del plazo para resolver según lo dispuesto en el artículo 35 de esta ordenanza, si transcurre el plazo fijado, el interesado podrá entender estimada su solicitud, salvo que se trate de un supuesto en el que las normas vigentes determinen el efecto desestimatorio de la misma.

BOCM-20110308-44

SECCIÓN OCTAVA

Licencia de cerramiento y vallado de fincas y solares

Art. 69. *Ámbito de aplicación*.—1. Está sujeta a la concesión de una licencia municipal el cerramiento de fincas o solares.

2. Los cierres que se realicen en el suelo urbano y urbanizable que disponga de ordenación detallada o Plan Parcial aprobado según sea el caso, deberán seguir las alineaciones previstas para los suelos destinados a edificación privada.

3. Las fincas afectadas por sistemas generales o locales y las situadas en suelo urbanizable mientras no entre en vigor el correspondiente Plan Parcial, se podrán cerrar provisionalmente siempre que su propietario renuncie de forma expresa a la indemnización que le correspondería por el derribo del cierre a efectos de la ejecución futura de los sistemas generales o de los Planes Parciales que puedan aprobarse.

4. Para la obtención de licencia, junto con la solicitud y justificante del pago de la tasa por tramitación de licencia urbanística y, en su caso, tasa por ocupación de la vía pública, el interesado deberá presentar, además:

a) Determinación de la alineación oficial, cuando el vallado se pretenda ejecutar en suelo clasificado como urbano y las parcelas no cumplan con los requisitos previstos en el artículo 50.3 de esta ordenanza.
b) Memoria descriptiva, indicando el tiempo previsto de las obras.
c) Plano de situación a escala 1:2000.
d) Planos acotados en planta y alzado a escala 1:100.
e) Presupuesto por capítulos a precios de mercado.
f) Fotografías tamaño 12 × 15 de la situación física de la obra que se pretende acometer.
g) Estimación del volumen de escombros a generar con la actuación y acreditación Justificante de haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento la fianza encaminada a garantizar la correcta gestión de los residuos generados por la obra.
h) En su caso, informe de la entidad urbanística de conservación.
i) Cualquier otro que determinen los servicios técnicos en virtud de la normativa en vigor en el momento de efectuar la solicitud.

5. El plazo para la resolución del procedimiento y para notificar la resolución expresa que se hubiere dictado será de dos meses, salvo en aquellos supuestos en los que fuera necesaria la fijación de la alineación por parte de la Administración en cuyo caso, el plazo para la resolución del procedimiento y notificación de la resolución será de tres meses.

6. Salvo que se acredite el intento de notificación dentro del plazo para resolver según lo en el artículo 35 de esta ordenanza, si transcurre el plazo fijado, en el apartado anterior el interesado podrá entender estimada su solicitud, salvo que se trate de un supuesto en el que las normas vigentes determinen el efecto desestimatorio de la misma.

SECCIÓN NOVENA

Otras licencias urbanísticas

Art. 70. *Tipos de actuaciones sujetas a licencia*.—1. Se incluyen en esta sección los actos sometidos a licencia y las formas de afectación del suelo, vuelo y subsuelo no incluidas en el resto de secciones de este capítulo.

2. Las actuaciones urbanísticas se agrupan en dos modalidades

a) Actuaciones permanentes.
b) Actuaciones provisionales.

3. Cuando la actuación que se autoriza implique la ocupación del dominio público, se podrá conceder junto con la licencia urbanística la autorización para la ocupación del dominio público siempre que se hubiesen aportado al procedimiento todos los elementos de juicio necesarios.

BOCM-20110308-44

Subsección primera

Actuaciones permanentes

Art. 71. *Ámbito material*.—Los usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, como las redes aéreas de cables y conducciones que requieran de proyecto técnico, antenas de telecomunicaciones, aparatos de aire acondicionado superiores a 1.600 frigorías, los que vuelen sobre la vía pública u otros montajes sobre edificios, ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.

Art. 72. *Solicitud y documentación*.—1. La solicitud de licencia para la realización de actuaciones permanentes se presentará en el modelo aprobado, en su caso, por el Ayuntamiento e irá acompañada de la siguiente documentación:

2. Para la obtención de licencia, junto con la solicitud y justificante del pago de la tasa que corresponda y, en su caso, de la tasa por ocupación de la vía pública, el interesado deberá presentar, además:

a) Memoria descriptiva, indicando el tiempo previsto de las obras.
b) Plano de situación a escala 1:2000.
c) Planos acotados en plantas y alzado a escala 1:100.
d) Presupuesto por capítulos a precios de mercado.
e) Estimación del volumen de escombros a generar con la actuación y acreditación Justificante de haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento la fianza encaminada a garantizar la correcta gestión de los residuos generados por la obra.
f) Cualquier otro que determinen los servicios técnicos en virtud de la normativa en vigor en el momento de efectuar la solicitud.

Art. 73. *Procedimiento y plazo de resolución*.—1. La solicitud de licencia para la realización de actuaciones permanentes a las que se hace referencia en esta Subsección, se tramitará por el procedimiento ordinario. En consecuencia, el plazo para resolver y notificar la resolución de la solicitud de concesión de la licencia para la realización de actuaciones permanentes será de tres meses, a contar desde su presentación en el Registro General del Ayuntamiento. Dicho plazo se suspenderá de acuerdo con lo que dispone la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y en esta ordenanza.

2. Salvo que se acredite el intento de notificación dentro del plazo para resolver según lo en el artículo 35 de esta ordenanza, si transcurre el plazo fijado, el interesado podrá entender estimada su solicitud, salvo que se trate de un supuesto en el que las normas vigentes determinen el efecto desestimatorio de la misma.

Subsección segunda

Actuaciones provisionales

Art. 74. *Ámbito material*.—1. Son actuaciones urbanísticas provisionales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario. A título enunciativo se enumeran las siguientes:

a) Cierre de obras y solares.
b) Sondeos de terrenos.
c) Instalaciones de maquinaria, andamios y demás medios necesarios para la realización de trabajos en altura.
d) Instalación de casetas de obra prefabricadas o similares.
e) La ocupación de terrenos por feriales, atracciones de feria, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.
f) La ocupación por estacionamientos provisionales en solares vacantes.

Art. 75. *Procedimiento y plazo de resolución*.—1. Como norma general, las actuaciones provisionales serán complementarias de obras principales y la licencia se podrá otorgar conjuntamente con la licencia para la actuación principal, en un acto único, según lo dispuesto en el artículo 29 de esta ordenanza.

2. Si se trata de actuaciones independientes, deberán ajustarse a las normas específicas que les afecten tramitándose, en su caso, por el procedimiento simplificado. En consecuencia, el plazo para resolver y notificar la resolución de la solicitud de concesión de la licencia de parcelación será de dos meses, a contar desde su presentación en el Registro General del Ayuntamiento, salvo aquellas actuaciones que tengan un plazo de resolución

BOCM-20110308-44

en la ordenanza general de obras en la vía pública. El cómputo del plazo se suspenderá de acuerdo con lo que dispone la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y en esta ordenanza.

3. Para la obtención de licencia, junto con la solicitud y justificante del pago de la tasa por tramitación de licencia urbanística y, en su caso, tasa por ocupación de la vía pública, el interesado deberá presentar, además:

a) Memoria descriptiva, indicando el tiempo previsto de las obras.
b) Plano de situación a escala 1:2000.
c) Planos acotados en plantas y alzado a escala 1:100.
d) Presupuesto por capítulos a precios de mercado.
e) Estimación del volumen de escombros a generar con la actuación y documento que acredite haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento la fianza encaminada a garantizar la correcta gestión de los residuos generados por la obra.
f) Fijación de la alineación oficial, cuando la actuación provisional que se pretenda sea el vallado de obras y/o parcelas en suelo clasificado como urbano y las parcelas no cumplan con los requisitos previstos en el artículo 50.3 de esta ordenanza.
g) Cualquier otro que determinen los servicios técnicos en virtud de la normativa en vigor en el momento de efectuar la solicitud.

4. Cuando se trate de la instalación de maquinaria o elementos que requieren una instalación o puesta en marcha, sea como elementos auxiliares o como solicitudes independientes, la eficacia de la licencia quedará condicionada a que el interesado presente en el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente al de la notificación un certificado de instalación firmado y rubricado por un técnico competente.

5. Salvo que se acredite el intento de notificación dentro del plazo para resolver según lo dispuesto en el artículo 35 de esta ordenanza, si transcurre el plazo fijado en este artículo sin que haya recibido la notificación de la resolución expresa dictada, el interesado podrá entender estimada su solicitud, salvo que se trate de un supuesto en el que las normas vigentes determinen el efecto desestimatorio de la misma.

Art. 76. *Instalación de grúas de obras*.—Para la obtención de licencia, junto con la solicitud y justificante del pago de la tasa por tramitación de licencia urbanística y, en su caso, tasa por ocupación de la vía pública, el interesado deberá presentar, además:

1. Proyecto firmado por técnico competente, conforme a lo dispuesto por el Real Decreto 836/2003, que debe incluir:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como del contrapeso y de la altura de las edificaciones existentes en la zona del barrido firmado y visado por el director de obra.
b) En el caso de grúas autodesplegables de tipo monobloc, cuyo momento nominal esté comprendido entre 15 KN.m y 170 KN.m, el proyecto de instalación podrá ser sustituido por un certificado de instalación emitido y firmado por el técnico titulado competente de la empresa instaladora y visado por el colegio oficial al que pertenezca.
c) Certificación de la casa instaladora visada y suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar, y de que asume la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. Deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

2. Certificado de la compañía de seguros en la que conste la cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el montaje, desmontaje, funcionamiento de la grúa y su estancia en obra, expresando el período de vigencia de la cobertura.

3. Estudio de seguridad y salud.

4. Copia de la solicitud de instalación ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

5. Fotocopia de la solicitud de registro de instalación en la Comunidad de Madrid.

6. Cualquier otra documentación que exija la normativa aplicable en el momento de la solicitud.

Art. 77. *Resolución del procedimiento*.—1. El procedimiento para la concesión de la licencia de instalación de la grúa de obras se deberá resolver y notificar en el plazo de dos

BOCM-20110308-44

meses, a contar desde el día de la presentación de la solicitud en el Registro del Ayuntamiento.

2. Se podrá conceder la autorización para la instalación de la grúa junto con la resolución que otorgue la licencia de obras siempre que el interesado haya presentado la documentación a que se hace referencia en el artículo anterior. En este caso, el procedimiento se tramitará acumulado al de concesión de la licencia de obras y el plazo de resolución será el del procedimiento principal.

3. Salvo que se acredite el intento de notificación dentro del plazo para resolver según lo dispuesto en el artículo 35 de esta ordenanza, si transcurre el plazo fijado en este artículo sin que haya recibido la notificación de la resolución expresa dictada, el interesado podrá entender estimada su solicitud, salvo que se trate de un supuesto en el que las normas vigentes determinen el efecto desestimatorio de la misma.

4. De acuerdo con lo que dispone el artículo 17 de esta ordenanza, la licencia para la instalación de la grúa de obras podrá concederse simultáneamente con la licencia para la ejecución de las obras a las que esté vinculada, siempre que se hayan presentado con la solicitud de esta los documentos enumerados en el artículo anterior.

TÍTULO II

Proyectos de urbanización

Art. 78. *Definición.*—Los proyectos de urbanización son los definidos por los artículos 97.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 67.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y tienen por objeto la ejecución de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

Art. 79. *Documentación.*—1. Además de la documentación requerida por la normativa aplicable, los interesados deberán presentar los documentos siguientes:

a) Un compromiso expreso de constituir las garantías que el Ayuntamiento requiera para asegurar la ejecución de las obras de acuerdo con las prescripciones del proyecto aprobado y dentro de los plazos establecidos, con sus prórrogas, si acaso.
b) Un compromiso expreso de reponer la garantía constituida a su importe original cuando se vea reducida por la imposición por el Ayuntamiento de una penalización.

Art. 80. *Tramitación.*—1. Los proyectos de urbanización a que se refieren los artículos 80 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real Decreto 2159/1978), se tramitarán de acuerdo con lo que disponen los artículos 106 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Aprobado definitivamente el proyecto de urbanización, el Ayuntamiento requerirá al interesado para que constituya la garantía dirigida a asegurar la ejecución de las obras de acuerdo con las especificaciones del proyecto aprobado y dentro de los plazos establecidos, incluidas sus prórrogas y abone los gastos derivados de la publicación de los anuncios en medios públicos y privados. Cumplidas estas obligaciones, el Ayuntamiento autorizará el comienzo de las obras mediante la entrega al interesado de una copia debidamente diligenciada del proyecto de urbanización.

3. El promotor deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de las obras con una antelación mínima de quince días, plazo dentro del cual la Administración señalará una fecha para el levantamiento del acta de replanteo. La fecha de la firma del acta marcará la de comienzo de las obras.

4. Las obras de urbanización deberán ejecutarse dentro del plazo establecido en el proyecto de urbanización o en el acto de su aprobación definitiva. El interesado podrá solicitar la concesión de una prórroga del plazo de terminación de las obras siempre que acredite que la imposibilidad de cumplir con el plazo no sea debida a causas que le sean imputables. El Ayuntamiento podrá conceder una prórroga por un plazo máximo equivalente a la mitad del original.

5. Concluido el plazo con sus prórrogas, si las hubiere, sin que la obra de urbanización se hubiese terminado, el Ayuntamiento podrá imponer al interesado penalizaciones por demora. Estas penalizaciones se impondrán con cargo a la garantía depositada y el interesado está obligado a reponer el importe correspondiente. Las penalizaciones se impondrán de acuerdo con la tabla incluida en el artículo 95 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

BOCM-20110308-44

Art. 81. *Recepción de las obras de urbanización.*—La recepción de las obras de urbanización se regirá por lo que disponen los artículos 135 y siguientes de de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

TÍTULO III

Ejecución de las obras y actuaciones autorizadas

Capítulo 1

Actuaciones previas al comienzo de las obras y actuaciones

Art. 82. *Aprobación del proyecto de ejecución.*—1. Una vez concedida la licencia municipal de obras, para el caso en que esta haya sido concedida en base a un proyecto básico, deberá aportarse el proyecto de ejecución, que debe incluir la documentación especificada en el Anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en el plazo que se indique en el acto de otorgamiento de la licencia. Si no se indica plazo alguno, este será de treinta días, a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación de la resolución que otorgue la licencia.

2. Caducará la licencia concedida con base en un proyecto básico si transcurre el plazo señalado para presentar el proyecto de ejecución sin que se hubiera presentado. El interesado podrá obtener una prórroga por tiempo equivalente a la mitad del plazo inicial siempre que la solicite antes que transcurra aportando las razones que justifiquen la imposibilidad de cumplirlo.

3. El proyecto de ejecución desarrollará el proyecto básico previamente aprobado por la Administración, definiendo la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el proyecto básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, salvo en aquellos aspectos que puedan ser legalizables mediante la preceptiva autorización administrativa. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista

4. De acuerdo con lo que dispone el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, el interesado presentará el proyecto de ejecución y la documentación complementaria, acompañado de una declaración responsable en la que manifieste que el proyecto cumple con las determinaciones exigidas por las normas y es desarrollo del proyecto básico conforme al cual se concedió la licencia. La declaración responsable deberá estar firmada por el interesado y por el técnico redactor del proyecto.

5. El proyecto de ejecución que desarrolle fidedignamente al proyecto básico previamente aprobado y/o que no suponga innovación respecto al mismo, y únicamente para el caso de presentar la documentación completa señalada en el Anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación de esta ordenanza, se entenderá aprobado si en el plazo de treinta días, a contar desde la fecha de presentación del proyecto y documentación complementaria en el Registro General, el Ayuntamiento no realiza ninguna manifestación en otro sentido, o no solicita la subsanación de deficiencias o la aclaración o complemento de los datos incluidos en el proyecto de ejecución. El transcurso del plazo indicado producirá los efectos propios de la aprobación del proyecto de ejecución y habilitará al interesado para el comienzo de las obras o actuaciones a las que se refiera. El inicio de las obras deberá ser comunicado al Ayuntamiento en conformidad con lo que dispone el artículo 85 de esta ordenanza.

6. De existir innovaciones o falta de correspondencia entre el proyecto de ejecución y el proyecto básico sobre el que se concedió la licencia de obras, se deberá tramitar la necesaria legalización de dichas innovaciones, como paso previo a la aprobación del proyecto de ejecución. El procedimiento a seguir en la tramitación de dicha legalización será el ordinario.

7. La inexactitud, falsedad u omisión de cualquier dato incluido en la declaración responsable o en los documentos con ella presentados determinará la imposibilidad de continuar con las actuaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o administrativas a que hubiera lugar.

Art. 83. *Constitución de garantías.*—Será requisito indispensable para el comienzo de las obras la prestación de las garantías destinadas a asegurar el cumplimiento de las obligaciones por parte del titular de la licencia.

BOCM-20110308-44

Art. 84. *Documentación a disponer en la obra*.—1. En el lugar de la obra o la instalación deberá estar a disposición de la inspección municipal la documentación siguiente:

a) El documento que acredite la concesión de la licencia o la fotocopia correspondiente.
b) Un ejemplar del proyecto aprobado con el sello de la Concejalía competente.
c) El documento que acredite que se ha comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras y el que acredita el nombramiento del técnico.
d) Una fotocopia del plano de señalamiento de alineaciones y rasantes efectuado, si se hubiera realizado.

Art. 85. *Carteles informativos*.—1. Las obras mayores deberán disponer de un cartel informativo visible desde el exterior en el que figuren los datos identificativos de los técnicos proyectistas, de los directores de obra, del promotor, del constructor, la fecha de expedición de la licencia, el número de expediente y las fechas de comienzo y conclusión de las obras.

2. Las características de estos carteles serán establecidas por los servicios técnicos municipales.

3. También se deberá disponer un cartel informativo en las obras menores cuando así lo determine el Ayuntamiento.

4. El interesado debe mantener actualizada la información que se ofrece en los carteles.

Art. 86. *Señalamiento de alineaciones y rasantes*.—1. La eficacia de la licencia quedará demorada hasta que no se practique el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2. No podrán comenzar las obras de construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni ningún otra clase de cierres en ningún tramo que limite con la vía pública sin que, además de la oportuna licencia de obras, la persona interesada haya obtenido la fijación de la alineación oficial cuando la actuación provisional que se pretenda sea el vallado de obras y/o parcelas en suelo clasificado como urbano y las parcelas no cumplan con los requisitos previstos en el artículo 50.3 de esta ordenanza así como, en su caso, el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, cuando sea obligatorio de acuerdo con lo que dispone esta ordenanza o cuando el Ayuntamiento haya incluido dentro de las condiciones específicas de la licencia la necesidad de esta operación antes de la ejecución de las obras.

3. El incumplimiento de lo que dispone este apartado implicará en todo caso la suspensión inmediata de los trabajos, sin perjuicio de otras correcciones que sean necesarias. La suspensión no será levantada mientras no se practique el acta de señalamiento de acuerdo con lo que dispone esta ordenanza.

Art. 87. *Comunicación de comienzo y acta de replanteo*.—1. Los titulares de las licencias deberán comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de las obras de nueva edificación, ampliación y rehabilitación, con una antelación mínima de quince días.

2. Dentro el plazo indicado, la Administración señalará día y hora para el levantamiento del acta de replanteo para fijar sobre el terreno las alineaciones y las rasantes cuando sea necesario. A este acto deberán acudir los representantes del Ayuntamiento, de la empresa promotora o constructora y el director técnico de las obras. La citación para este acto podrá realizarse por cualquier medio que acredite la recepción, incluido en correo electrónico en la dirección que hubiera ofrecido el interesado.

Si la Administración no señalase día y hora para la formalización del acta de replanteo dentro del plazo indicado, podrá el interesado levantar el acta de replanteo sin la presencia del técnico de la Administración, en cuyo caso deberá remitir al Ayuntamiento una copia de dicha acta en el plazo máximo de tres días hábiles desde su formalización, no pudiendo comenzar las obras en tanto no hubiera cumplimentado dicho trámite.

Art. 88. *Comunicación de datos del constructor*.—Cuando no se hubiesen aportado con la solicitud de concesión de la licencia o se hubiese producido alguna variación, el interesado debe comunicar al Ayuntamiento, como mínimo quince días antes de la fecha prevista para el comienzo de las obras o actuaciones los siguientes datos de la empresa constructora:

a) Nombre o denominación social.
b) Documento nacional de identidad y número de identificación fiscal.
c) Domicilio.
d) Justificación del alta en el impuesto de actividades económicas.

Art. 89. *Cambio de empresa constructora*.—Si cambia la empresa encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro de los seis días naturales siguientes a este hecho,

BOCM-20110308-44

deberá comunicar esta circunstancia al Ayuntamiento mediante un escrito en que, junto con la acreditación de que el facultativo director está enterado, se consignen el nombre, el domicilio y el número del documento nacional de identidad o el código de identificación fiscal del nuevo constructor.

Art. 90. *Dirección facultativa.*—1. No se permitirá el comienzo de las actividades objeto de una licencia concedida cuando sea preceptiva la dirección facultativa sin que se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que se haya comunicado al Ayuntamiento la designación del facultativo que asumirá la dirección junto con su aceptación. La comunicación deberá estar extendida por duplicado e irá visada por el Colegio Profesional correspondiente. Constará en ella, además, la fecha de la licencia o de la autorización provisional y los datos que identifiquen al constructor encargado de ejecutar las obras.
b) Cuando sea necesaria además de la dirección facultativa, la presencia de un técnico titulado, se deberá notificar al Ayuntamiento el nombre, apellidos y título profesional del citado técnico mediante el correspondiente documento en el que conste su aceptación.

2. Toda obra comenzada sin que se haya cumplido con el que dispone el parágrafo anterior se considerará desprovista de dirección facultativa y se suspenderá mientras no se cumpla el citado requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan a causa del incumplimiento.

Art. 91. *Renuncia y nueva dirección facultativa.*—1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación que deje de actuar en ella deberá comunicar este hecho al Ayuntamiento dentro del plazo de setenta y dos horas, mediante un escrito en el que exprese la causa de la renuncia, que debe estar debidamente visado por el colegio oficial correspondiente.

2. En el caso indicado en el apartado anterior, el promotor de las obras deberá designar un nuevo técnico para poder continuarlas y notificarlo al Ayuntamiento en la forma dispuesta para el comienzo, durante los seis días siguientes al cese del anterior director. En caso contrario, las obras se suspenderán sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones que correspondan.

3. Cuando se trate de obras que afecten a la estructura del edificio, el propietario o promotor estará obligado a sustituir inmediatamente al director facultativo y paralizar las obras o actuaciones, salvo aquellas que sean necesarias para garantizar la seguridad, y no podrá retomar los trabajos mientras no notifique debidamente la designación y la aceptación del nuevo técnico que deberá haber confirmado o rectificado los documentos presentados por el anterior referentes a las características sobre trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de todos estos elementos.

Art. 92. *Suministro provisional de servicios a la obra.*—1. Obtenida la licencia, el interesado podrá concertar el suministro provisional de agua y de energía eléctrica para la obra o actuación autorizada.

2. Las compañías suministradoras deberán exigir para suministrar el servicio provisional solicitado la acreditación de la obtención de la licencia municipal.

3. El otorgamiento del suministro provisional sin haber comprobado la obtención de la licencia, o fuera de los límites temporales establecidos, será considerada como infracción a lo que dispone esta ordenanza y motivará la exigencia de las responsabilidades correspondientes.

4. El suministro provisional se entenderá válido solo durante el plazo en que se estén ejecutando legítimamente las obras o actuaciones. Cuando haya acabado la ejecución no podrá procederse al suministro definitivo ni a la conexión a la red municipal de agua sin haber obtenido la licencia de primera ocupación.

5. El alcalde podrá ordenar el corte del suministro provisional cuando las obras o actuaciones se ejecuten sin cumplir con lo que dispone esta ordenanza, o bien desobedeciendo una orden de suspensión de las actuaciones, previa advertencia al interesado.

BOCM-20110308-44

Capítulo 2

Ejecución de las obras o actuaciones

Art. 93. *Obligaciones del titular*.—1. Durante la ejecución de las obras o actuaciones se deberán cumplir las prescripciones siguientes:

a) Construir el vado provisional correspondiente según lo que ordene el Ayuntamiento, cuando la obra exija el paso de vehículos por la acera.

b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes así como la acera correspondiente a la finca.

c) Mantener en condiciones adecuadas y en buena conservación la valla y los otros elementos de precaución.

d) Observar las normas establecidas sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y restablecimiento de zanjas, retirada de los escombros y materiales de la vía pública y el resto de disposiciones aplicables, de manera que se garantice en todo momento el paso de viandantes y se mantenga la acera libre de obstáculos y el pavimento uniforme.

e) Observar las normas sobre seguridad y salud de acuerdo con lo que dispone la normativa de aplicación.

f) Se permitirá apilar material únicamente dentro de las zonas de las parcelas. Esta previsión también es aplicable a los residuos y escombros que se generen en la obra. Tampoco se podrán ocupar las zonas públicas con elementos fijos.

g) Las rasantes de la edificación se adaptarán a las de la urbanización, así como los vados de los aparcamientos y las conexiones de los servicios y no se autorizará ninguna actuación del promotor en la zona pública.

h) Queda expresamente prohibido llevar a cabo excavaciones dentro del perímetro del proyecto bajo la cota de cimentación que conste en el proyecto.

i) No se permite desmontar la estructura de tierras de la acera para la construcción de muros.

j) Igualmente, será necesario tomar las medidas oportunas para evitar los problemas derivados del polvo y el fango que se generen como consecuencia del movimiento de tierras, de acuerdo con lo que se disponga en la normativa aplicable y en las ordenanzas municipales. En cualquier caso será necesario regar el suelo o los materiales de derribo cuando sea necesario. El Ayuntamiento podrá imponer en la licencia la obligación de tomar determinadas medidas para evitar estas molestias y podrá también impartir instrucciones precisas durante la ejecución de las obras para reducir la incidencia de estos elementos.

k) También se han de tomar las medidas necesarias para mantener los niveles de ruido que señalen las ordenanzas municipales. El Ayuntamiento podrá imponer en la licencia o en cualquier momento durante la ejecución de las obras la adopción de las medidas necesarias para reducir el nivel de residuos derivados de la ejecución de las obras.

l) El titular de la licencia deberá limpiar la vía pública al final de cada jornada cuando, a causa de las operaciones de carga y descarga, por causa del paso de vehículos o por cualquier otro acto relacionado con la ejecución de las obras o actuaciones haya quedado aquella sucia con arena, tierra, escombros, o cualquier otro elemento.

Art. 94. *Inspección y suspensión provisional de las obras*.—1. Durante la ejecución de las obras y la realización de las actividades objeto de la licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo considere conveniente o lo ordene la autoridad competente. La inspección comprenderá todos aquellos actos que considere necesarios el funcionario actuante en relación con lo que sea objeto de comprobación, incluido el análisis de muestras.

2. La persona titular de la licencia, en persona o mediante un representante debidamente acreditado, y el director facultativo de la obra están obligados a asistir a los actos de inspección cuando sean citados y deberán permitir la entrada a la finca de los funcionarios de la inspección. Si se dificulta o impide de cualquier manera la inspección de las obras, el servicio encargado de la inspección podrá suspender provisionalmente las obras, de lo que dará cuenta inmediatamente a la Alcaldía o Tenencia de Alcaldía en quien se hubiera delegado el ejercicio de esta competencia para dicte la resolución que proceda, que podrá confirmar o revocar la orden dada.

BOCM-20110308-44

Art. 95. *Obligación de comunicar la terminación de las diferentes fases de ejecución.*—1. En todas las obras de nueva edificación (nueva planta o ampliación de edificios y construcciones), se deberá de comunicar al Ayuntamiento la fecha de terminación de cada una de las fases siguientes:

a) Al comienzo de la construcción de los elementos estructurales de la planta baja.
b) A la cubierta de aguas.

2. Las comunicaciones las formulará el constructor, con el visto bueno del facultativo director de las obras, y serán presentadas al Ayuntamiento quince días antes, como mínimo, de la fecha prevista para la terminación de cada fase, que se consignará en la misma solicitud. Si no se cumple este requisito no podrán continuar las obras.

3. La inspección municipal examinará si las obras o instalaciones realizadas se ajustan a la licencia concedida y se extenderá un acta en la que se acredite este extremo, de la que se entregará una copia a la persona interesada. Si no es así, la inspección reflejará en el acta las posibles infracciones que se hubiesen observado y la pasará al órgano competente, que podrá decretar la suspensión inmediata de las obras con carácter provisional y la adopción de las medidas cautelares que considere necesarias, sin perjuicio de la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

Art. 96. *Obligación de comunicar la fecha de conclusión de las obras.*—1. Asimismo, el interesado debe comunicar al Ayuntamiento la fecha prevista para la conclusión de las obras con una antelación mínima de un mes.

2. El escrito en que se comunique la fecha de conclusión irá suscrito por el titular de la licencia y por el director facultativo de las obras.

Art. 97. *Abandono o paralización de las obras.*—1. No se permitirá en ningún caso que las obras comenzadas queden sin concluir o en una forma que perjudiquen el aspecto de la vía pública, las condiciones estéticas o del paisaje o que perturben la utilización normal del inmueble.

2. Si las obras quedan abandonadas o paralizadas, el Ayuntamiento ordenará la ejecución de los trabajos necesarios para evitar los efectos expuestos en el apartado anterior.

3. Con independencia de la adopción de estas medidas, se aplicarán las normas reguladoras de la enajenación forzosa de propiedades por incumplimiento del deber de edificación, de acuerdo con lo que prevea la normativa vigente y los instrumentos de ordenación urbanística.

Art. 98. *Cortes de la vía pública.*—1. El interesado está obligado a comunicar al Ayuntamiento la necesidad de cortar el tráfico en la vía pública mediante un escrito en que exponga el motivo que existe para esta actuación y la duración prevista para el corte, de acuerdo con lo que dispone la ordenanza municipal de obras en la vía pública.

2. La interrupción o limitación del tráfico en la vía pública incumpliendo las condiciones establecidas se entenderá hecha sin autorización y el Ayuntamiento podrá ordenar que se acabe con la ocupación y se restituya el tráfico cortado, además de exigir las responsabilidades que correspondieren.

Art. 99. *Obligaciones a la conclusión de las obras.*—1. Durante los diez días posteriores a la conclusión de las obras, el interesado deberá realizar las actuaciones siguientes:

a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, las vallas y las barreras que todavía permanezcan.
b) Construir el pavimento definitivo de las aceras.
c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y el resto de elementos urbanos que hubiesen sido afectados por las obras, si no se hubiese podido hacer antes a causa de ellas.
d) Colocar el número correspondiente a la finca, una vez asignado por el Ayuntamiento, que deberá adaptarse al modelo aprobado.
e) Solicitar a la Administración la colocación de la correspondiente placa de rotulación de la calle, cuando se trate de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle y que no dispusiesen de ella antes. Si la finca ya dispusiera de ella, deberá reponer la placa de acuerdo con las especificaciones que establezca el Ayuntamiento.

2. El plazo señalado en el apartado primero de este artículo podrá ser prorrogado por la Administración a petición del interesado siempre que se acredite que concurren razones que impidan cumplir estas prescripciones sin respetar el plazo indicado.

Art. 100. *Ejecución subsidiaria.*—1. Si se incumple alguna de las obligaciones establecidas en los artículos precedentes, el órgano competente dictará las disposiciones opor-

BOCM-20110308-44

tunas para subsanar las deficiencias, reponer los elementes urbanos afectados o reparar los daños y podrá ordenar la ejecución de los trabajos subsidiariamente a cargo del interesado, de acuerdo con lo que dispone la normativa reguladora del procedimiento administrativo.

2. Si el importe de la ejecución de las actuaciones correspondientes fuese superior al de la garantía constituida, el Ayuntamiento actuará en conformidad con lo que dispone la normativa sobre procedimiento administrativo común.

3. Será responsable subsidiario ante el Ayuntamiento la persona propietaria de la obra o la instalación y seguidamente la del solar, si perteneciera a otra.

Art. 101. *Devolución de depósitos y cancelación de avales*.—1. Al otorgarse la licencia de primera ocupación se devolverán las garantías constituidas, siempre que se hubiesen cumplido totalmente y a satisfacción del Ayuntamiento las obligaciones que garantizan.

2. Durante la fase de instrucción y, en cualquier caso, antes de la resolución por la que se otorgue la licencia de primera ocupación se encontrase pendiente de ejecución o pago alguna de las obras, reparaciones o gastos, cuyo importe hubiese estado asegurado mediante la garantía correspondiente, su devolución no se realizará hasta que las obras, reparaciones o gastos citados hayan sido ejecutados y satisfechos en su totalidad.

Art. 102. *Protección de la vía pública*.—Será obligatorio instalar lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen trabajos que comporten peligro para los viandantes o proteger adecuadamente la acera. Las lonas o redes serán de tipología homogénea para que no generen un impacto urbano negativo.

Art. 103. *Instrucciones del Ayuntamiento*.—1. El Ayuntamiento podrá impartir en cualquier momento las instrucciones que considere necesarias sobre las medidas de seguridad que haya tomado el titular durante la ejecución de las obras e incluso ordenar la toma de las que considere necesarias, previo informe o acta de inspección de los servicios técnicos.

2. Las órdenes que dicte el Ayuntamiento señalarán un plazo para la ejecución de las actuaciones o la implantación de las medidas ordenadas y se advertirá al interesado de que de no atender al requerimiento el Ayuntamiento podrá decretar la ejecución subsidiaria.

TÍTULO IV

Protección de la legalidad urbanística

Art. 104. *Formas de actuación administrativa*.—1. La vulneración de las disposiciones de la normativa urbanística, de los planes e instrumentos de ordenación y de esta ordenanza, motivará la incoación de tres tipos de procedimientos, cuya tramitación y resolución será compatible entre sí:

a) Procedimientos de suspensión de las actuaciones que se ejecuten y de suspensión o anulación de actos administrativos legitimadores.
b) Procedimientos de restauración del orden urbanístico vulnerado y de la realidad física alterada y transformada.
c) Procedimientos sancionadores.

2. Las medidas citadas se tomarán independientemente de la obligación del responsable de reparar los daños e indemnizar los perjuicios causados.

3. Si se observa en lo actuado indicios de eventuales responsabilidades penales, el expediente se remitirá a los órganos jurisdiccionales competentes y se suspenderá su tramitación hasta que el órgano jurisdiccional se pronuncie definitivamente.

4. En ningún caso puede la Administración dejar de tomar las medidas adecuadas para reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Art. 105. *Comienzo de las actuaciones*.—1. Las actuaciones encaminadas a restablecer la legalidad urbanística y los procedimientos sancionadores comenzarán con el acta de inspección o de comprobación de los hechos denunciados.

2. Los inspectores podrán ser auxiliados en su función por agentes de la Policía Local.

Art. 106. *Determinación de responsabilidad*.—Los hechos que figuren en las actas de inspección o comprobación, una vez formalizadas y ratificadas en el procedimiento por la práctica de las pruebas practicadas, determinarán la responsabilidad del infractor.

BOCM-20110308-44

Capítulo 1

Suspensión de actuaciones en ejecución y suspensión y anulación de actos administrativos legitimadores de la actividad de los particulares

Art. 107. *Actuaciones en ejecución.*—1. Cuando el Ayuntamiento tenga conocimiento de que se realizan actuaciones urbanísticas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las determinaciones que se incluyan en ellas, el órgano competente tomará las medidas previstas en el artículo 194 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, y ordenará su suspensión inmediata.

2. Se considerarán obras no legitimadas y objeto por tanto de una orden de suspensión las que se realicen en los supuestos siguientes:

a) Cuando se ejecuten obras autorizadas sobre la base de un proyecto básico sin que se haya presentado y aprobado el proyecto de ejecución.
b) Cuando se ejecuten las obras sin haberse producido el señalamiento de alineaciones y rasantes en conformidad con lo que dispone esta ordenanza.
c) Cuando las obras hayan comenzado o se ejecuten sin disponer de dirección facultativa, contraviniendo las disposiciones de esta ordenanza al respecto.
d) Cuando se haya dificultado, obstaculizado de cualquier modo o impedido la inspección de las obras por parte de los servicios municipales.
e) Cuando se ejecuten obras cuando la licencia haya caducado o cuando se haya declarado y notificado al interesado la caducidad del procedimiento administrativo.

3. Procederá también decretar la suspensión de las actuaciones que se lleven a término, a propuesta de la inspección, cuando se hayan observado posibles infracciones en la ejecución de las obras, según lo que dispone el artículo 94 de esta ordenanza.

Art. 108. *Orden de suspensión de las actuaciones.*—1. El acuerdo de suspensión de las obras o actuaciones será inmediatamente ejecutivo y se notificará a la persona que se encuentre al frente de las obras en el lugar correspondiente, o en su defecto a quien se hallare en el lugar y además al promotor, al constructor y al director de las obras.

2. Acordada la suspensión de las obras, la Alcaldía adoptará las medidas necesarias para garantizar la interrupción total de la actividad. En los casos de obras que se ejecuten sin licencia, para asegurar la efectiva paralización de los trabajos, se podrá ordenar la retirada de la obra de los materiales preparados para ser utilizados en ella y la maquinaria afecta a ella cuando el interesado no haya interrumpido la actividad en el plazo de cuarenta y ocho horas, a contar desde la notificación de la resolución de suspensión y hubiese un riesgo de incumplimiento de la orden.

3. Si el interesado no retira los materiales y la maquinaria, el Ayuntamiento podrá hacerlo subsidiariamente dejando los materiales a disposición del interesado, que podrá recogerlos previo abono de los gastos de transporte y custodia. Igualmente, el Ayuntamiento podrá precintar la obra para impedir definitivamente la continuación de la actividad.

4. Sin perjuicio de lo que disponen los apartados anteriores, el Ayuntamiento podrá trasladar al Ministerio Fiscal la negativa al cumplimiento de la orden de suspensión por si estos hechos pudiesen ser constitutivos de una infracción penal.

Art. 109. *Suspensión de los efectos de licencias y autorizaciones.*—El alcalde dispondrá la suspensión de los efecto del acto legitimador y la paralización inmediata de las obras que se realicen amparadas en una licencia o en una orden de ejecución, cuando su contenido constituya una infracción urbanística grave de acuerdo con lo que dispone el artículo 197 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Capítulo 2

Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística alterada

Art. 110. *Plazo de legalización.*—1. En el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la correspondiente licencia o ajustar sus actuaciones al contenido de la licencia concedida o de la orden de ejecución dictada, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 194 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

2. Transcurrido el plazo de dos meses sin que el interesado hubiese solicitado la licencia o sin que se haya ajustado a sus determinaciones o a las de la orden de ejecución, el Ayuntamiento decretará el derribo de las obras a costa del interesado e impedirá definitivamente los usos que se desarrollen. Procederá también el derribo cuando la licencia hubiese

BOCM-20110308-44

sido denegada por ser su otorgamiento contrario a lo que disponen las normas urbanísticas y sectoriales de aplicación así como cuando resulte imposible su legalización por saberse la misma contraria al planeamiento urbanístico en vigor.

Art. 111. *Legalización de actuaciones terminadas*.—1. Cuando se trate de obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones y que se encuentren totalmente terminadas, el Ayuntamiento actuará de acuerdo con lo que dispone el artículo 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

2. A los efectos previstos en este artículo, se presume que las actuaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas cuando quedan dispuestas para servir al fin previsto sin necesidad de ninguna actividad material posterior referida a la propia obra o cuando así sea reconocido por la autoridad competente previa instrucción del procedimiento administrativo correspondiente.

3. Para la obtención del reconocimiento por parte del Ayuntamiento de la situación mencionada en el apartado anterior, el interesado deberá presentar la correspondiente solicitud en la que expondrá claramente su objeto y que irá acompañada de la documentación general establecida en esta ordenanza y además de la siguiente, dirigida a demostrar el transcurso de los cuatro años desde la total terminación de las obras:

a) Un informe suscrito por un técnico competente por razón de la materia donde necesariamente se debe hacer constar:

   a.1) Las características técnicas del edificio o construcción, con expresión de la superficie construida, superficie de parcela ocupada, número de plantas y número de viviendas o apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento susceptible de aprovechamiento independiente.

   a.2) Los antecedentes que consten sobre las obras hechas, con la fecha de su realización.

   a.3) Con base en los antecedentes y en las características de la edificación, el técnico informante deberá de expresar su criterio profesional sobre la antigüedad de la edificación y la de las últimas actuaciones realizadas.

b) Unas fotografías de la edificación, donde queden claramente de manifiesto sus características externas y cualquier otro aspecto que el interesado considere necesaria para demostrar su antigüedad.

c) Cualquier otro medio de prueba que el interesado considere necesario en relación con el objeto de su solicitud.

4. Corresponde al alcalde resolver sobre la solicitud presentada previo informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

5. Transcurrido el plazo de dos meses desde la incoación del procedimiento sin que se haya tomado ninguna resolución, la solicitud se podrá entender desestimada.

Art. 112. *Imprescriptibilidad de determinadas actuaciones*.—Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres, sistemas generales, viales, zonas de equipamiento comunitario o edificios catalogados, se aplicará lo que dispone el artículo 200 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, sin que sea aplicable el régimen de prescripción de cuatro años que dispone el artículo 236 del mencionado texto legal.

Capítulo 3

Inspección urbanística

Art. 113. *Facultades de la inspección*.—1. Dentro de las atribuciones que las normas urbanísticas en vigor conceden a los entes locales en defensa de la legalidad urbanística, la inspección urbanística es la actividad que los órganos competentes han de realizar para comprobar que la actividad de edificación y uso del suelo se ajusta a las determinaciones del ordenamiento urbanístico.

2. El ejercicio de las competencias incluye las siguientes atribuciones:

a) Vigilar y controlar la actividad de todos los implicados en el proceso urbanístico de construcción y de utilización del suelo.

b) Constatar y denunciar cualquier anomalía que se observe.

BOCM-20110308-44

Art. 114. *Actas de inspección*.—1. Las inspecciones urbanísticas motivarán el levantamiento de un acta donde se reflejarán los siguientes datos:

a) Los datos de identificación de todas las personas que intervienen: el promotor o promotores de la obra o instalación, el constructor, el propietario o propietarios y el técnico director.
b) Una breve descripción del objeto de la actuación
c) La fecha y la hora de la inspección
d) La situación de la obra o actuación en el momento de realizarse la actuación inspectora.

2. El acta será firmada por los funcionarios que intervienen y por la persona que estuviese a cargo de la actividad inspeccionada. Si esta se niega a firmar, se hará constar esta circunstancia.

3. En cualquier caso, se entregará una copia del acta al responsable. Si no se encuentra presente en el lugar de la inspección o rechaza la entrega, el acta se remitirá al promotor y, caso de ser este desconocido, al propietario de la finca donde se haya realizado la inspección por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción.

4. Las actas de la inspección urbanística, suscritas y ratificadas en su contenido por los funcionarios responsables de su redacción, gozan de presunción de veracidad por lo que se refiere a los hechos que en ellas se recogen.

Capítulo 4

Órdenes de ejecución

Art. 115. *Finalidad de las órdenes de ejecución*.—1. De acuerdo con lo que dispone el artículo 170 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, las órdenes de ejecución tienen por objeto exigir de los propietarios el cumplimiento del deber urbanístico de conservar las obras, instalaciones y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución dará lugar a la responsabilidad administrativa correspondiente y a la ejecución subsidiaria de su contenido, de acuerdo con lo que disponen la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y la Ley 9/2001, de 17 de julio.

3. La falta de de cumplimiento de la orden podrá dar lugar también a la imposición de multas coercitivas de acuerdo con lo que dispone el artículo 204.3.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 116. *Fundamento de la orden ejecución*.—Los órganos municipales competentes ordenarán a los propietarios la ejecución de las obras necesarias para garantizar el cumplimiento de los deberes de conservación contenidos en los artículos 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y 12 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de acuerdo con el procedimiento establecido en estos artículos.

Art. 117. *Alcance del acto administrativo*.—1. La orden de ejecución se tomará como resultado de la previa instrucción de un procedimiento donde conste acreditado el incumplimiento por parte del propietario de los deberes establecidos en la normativa urbanística.

2. La orden de ejecución deberá contener la determinación concreta de las obras o actuaciones a realizar por el propietario y que sean necesarias para restablecer el inmueble o la instalación a las condiciones de seguridad, salubridad y ornato exigidas.

3. También deberá fijar el plazo establecido para que el propietario voluntariamente cumpla con lo ordenado, plazo que deberá ser proporcionado a las características de las obras a realizar y a la situación de seguridad y salubridad del inmueble.

4. En el acto se especificará si las obras, por su entidad, requieren un proyecto técnico y una dirección facultativa. En este caso, antes del comienzo de las obras deberá presentarse en el Ayuntamiento el proyecto técnico visado y las hojas de encargo y de dirección facultativa. Cuando concurran razones de urgencia o de necesidad que no admitan demora, las obras se deben ejecutar de manera inmediata y bajo la dirección técnica correspondiente, según se determine en la orden emanada de la Administración.

5. Una vez terminadas las obras, se aportará al Ayuntamiento un certificado de fin de obra, si se exige un proyecto técnico, o el documento que lo sustituya y en el que conste que las obras han sido ejecutadas correctamente, en caso de no ser necesario.

Art. 118. *Tramitación del procedimiento administrativo*.—1. En el procedimiento, una vez incoado, sea de oficio, sea por denuncia de un particular, deberá constar un acta de inspección firmada por los servicios técnicos, en la que se describan las deficiencias del in-

BOCM-20110308-44

mueble en su estado de conservación y su incidencia sobre la seguridad, la salubridad o el ornato público.

2. La orden deberá dictarse con previa audiencia al propietario o propietarios, como titulares de los derechos afectados por la resolución, salvo que razones de urgencia derivadas de una situación de peligro inminente, que deberán estar debidamente justificadas y reflejadas en el acta de inspección, obliguen a la adopción de la resolución sin conceder el trámite de audiencia.

Art. 119. *Ejecución subsidiaria y multas coercitivas*.—1. En la orden de ejecución que se dicte se advertirá expresamente al interesado de que de no cumplir con lo que se ha ordenado en el plazo concedido para ello el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente la orden a costa del interesado, de acuerdo con la normativa sobre procedimiento administrativo.

2. El incumplimiento por el interesado de la orden de ejecución permitirá exigir las responsabilidades administrativas correspondientes con independencia de decretar la ejecución subsidiaria por parte de la Administración y a costa del interesado.

TÍTULO V

Convenios urbanísticos

Art. 120. *Criterios generales y tipo de convenios*.—1. El Ayuntamiento de Galapagar, dentro del ámbito de sus competencias podrá suscribir convenios con personas públicas o privadas, sean o no propietarias de los terrenos correspondientes, para su colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. La negociación, formalización y cumplimiento de los convenios se rige por los principios de buena fe, transparencia y publicidad.

3. Los convenios urbanísticos se diferenciaran en función de su contenido, según su objeto sea:

a) Los plazos y las condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar ninguna modificación o alteración del citado planeamiento.
En los compromisos asumidos por las personas firmantes del convenio les será de aplicación la subrogación legal de los terceros adquirentes de parcelas o inmuebles.

b) La determinación, además, en su caso, del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, sea directamente o por ser precisas en todo caso para la viabilidad de lo que haya suido estipulado.

4. Las estipulaciones contenidas en la letra b) del apartado anterior solo tienen el efecto de vincular a las partes firmantes para la iniciativa y tramitación de los correspondientes procedimientos para la modificación del planeamiento con base en la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por el Ayuntamiento de la potestad de planeamiento.

Art. 121. *Tramitación*.—1. Una vez negociados y suscritos los convenios urbanísticos se someterán a información pública por un período mínimo de veinte días, mediante la publicación de un edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

2. Si la negociación de un convenio coincide con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con que guarde directa relación deberá de incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia del citado procedimiento, que sustituirá a la prevista en el apartado anterior.

3. Acabada la información pública, el órgano que hubiese negociado el convenio preparará a la vista de las alegaciones presentadas una propuesta definitiva de que dará audiencia a la persona o personas que hubiesen negociado y suscrito el texto inicial, para que puedan aceptarlo, formular observaciones o renunciar, en su caso.

4. El texto definitivo del convenio deberá aprobare por el órgano competente del Ayuntamiento en función de su contenido. Si el convenio hace referencia al ejercicio de potestades de planeamiento, su aprobación corresponderá en todo caso al Pleno del Ayuntamiento.

5. Una vez suscritos, los convenios se inscribirán en el Registro de Convenios, de acuerdo con el Reglamento del Registro y Archivo de Convenios del Ayuntamiento (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 21 de abril de 2010).

BOCM-20110308-44

Art. 122. *Régimen jurídico.*—Los convenios regulados en este título tendrán carácter jurídico administrativo a todos los efectos.

TÍTULO VI

Régimen sancionador

Capítulo 1

Principios de ejercicio de la potestad sancionadora

Art. 123. *Principio de proporcionalidad.*—1. Al imponer la sanción que corresponda se procurará siempre que guarde una debida proporción con las circunstancias concurrentes, que deberán ser atendidas por el instructor.

2. En especial deberá tenerse en cuenta la concurrencia de las siguientes circunstancias a la hora de imponer una sanción:

a) El daño causado al interés público.
b) La intención del responsable al cometer la infracción.
c) La reincidencia en la comisión dentro de un período de tiempo determinado de más de una infracción administrativa.
d) El beneficio económico que por la comisión de la infracción se haya podido derivar para el infractor.
e) El perjuicio que se pueda causar a terceros.

Art. 124. *Reincidencia.*—La reincidencia se considerará una circunstancia especialmente agravante de la responsabilidad respecto a los promotores y técnicos responsables de las obras o de las instalaciones.

Capítulo 2

Las infracciones urbanísticas y su sanción

Art. 125. *Criterios generales.*—1. Las infracciones tipificadas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, y el Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio), serán sancionadas por el Ayuntamiento de acuerdo con los criterios de graduación y con la cuantía establecida en estas normas.

2. Además de estas, se considerarán infracciones urbanísticas las acciones y omisiones contrarias a las prescripciones de esta ordenanza y a las normas urbanísticas municipales.

3. Las infracciones se clasificarán en muy graves, graves y leves.

4. En ningún caso la comisión de una infracción urbanística puede resultar para el infractor más beneficiosa que el cumplimiento de las normas infringidas.

5. Cuando el beneficio que resultase de la comisión de una infracción urbanística fuese superior a la sanción que corresponda, esta se podrá incrementar en la cuantía equivalente al beneficio que se hubiese obtenido.

Art. 126. *Infracciones muy graves.*—Se considerarán muy graves las infracciones siguientes:

a) La calificadas como graves, cuando afecten a terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección o calificados como elementos de las redes supramunicipales o municipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos y a los que tengan la consideración de dominio público por estar comprendidos en zonas de protección o servidumbre, por declaración urbanística o sectorial.
b) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones impuestas por medidas provisionales o cautelares adoptadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.
c) La destrucción o el deterioro de bienes catalogados por la ordenación urbanística o declarados de interés cultural conforme a la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico, así como las parcelaciones en suelo no urbanizable de protección.

Art. 127. *Infracciones graves.*—Se considerarán graves las infracciones siguientes:

1. La realización de obras o actuaciones reguladas en esta ordenanza sin disponer de la preceptiva licencia municipal.

BOCM-20110308-44

2. Comenzar a ejecutar las obras o a desarrollar las actuaciones autorizadas con fundamento en un proyecto básico sin que el Ayuntamiento haya aprobado el proyecto de ejecución.

3. Comenzar la ejecución de las obras o el desarrollo de las actuaciones sin haber efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes.

4. Ejecutar las obras o las actuaciones sin disponer de la preceptiva dirección facultativa.

5. No colocar los carteles informativos en las obras, retirarlos de su lugar, alterar su contenido, no mantenerlos en condiciones que permitan su lectura o tenerlos en condiciones que puedan suponer un riesgo para las personas o los bienes.

6. No comunicar a la Administración las fechas de comienzo o conclusión de las obras o actuaciones, así como la terminación de las diferentes fases constructivas, en conformidad con lo que dispone esta ordenanza, cuando con esta actitud se impida o dificulte el objeto de las actuaciones administrativas que se derivarían de las comunicaciones.

7. No comunicar al ayuntamiento la modificación del proyecto de acuerdo con lo que preceptúa el artículo 23 de esta ordenanza, o presentar la comunicación fuera del plazo señalado siempre, en este último caso, que la modificación hubiese sido ejecutada.

8. No comunicar al Ayuntamiento las actuaciones a que hacen referencia los artículos 86, 87 y 89, dentro de los plazos en ellos señalados.

9. Impedir, retardar, dificultar u obstaculizar los actos de inspección que lleven a cabo los técnicos municipales.

10. El abandono de las obras.

11. No reponer los elementos afectados por la ejecución de las obras al estado en que se encontraban en el momento del comienzo.

12. La producción de ruidos o vibraciones durante la ejecución de las obras o actuaciones por encima de los límites impuestos por la ordenanza reguladora, siempre y cuando esta acción no esté expresamente tipificada en la ordenanza correspondiente, o no atender los requerimientos del Ayuntamiento para reducir su incidencia.

13. Ejecutar las obras o actuaciones una vez caducada la licencia que las ampara, declarada su resolución o revocación o decretada su suspensión de acuerdo con lo que dispone esta ordenanza y la normativa aplicable.

14. Realizar cualquiera de las actuaciones sujetas al régimen de comunicación sin poner antes esta circunstancia en conocimiento del Ayuntamiento.

15. El incumplimiento de los plazos establecidos para la realización de las obras incluidas en los proyectos de urbanización aprobados por el Ayuntamiento, incluidas, si acaso, sus prórrogas.

16. Ocultar, alterar o falsear los datos aportados al expediente administrativo para la concesión de la licencia.

17. Ocupar o poner en uso los edificios o instalaciones sin contar con la licencia de primera ocupación

18. Prestar los suministros provisionales de servicios a las obras en construcción o actuaciones en ejecución sin haber comprobado y acreditado la obtención por interesado de la correspondiente licencia municipal.

19. Prestar el suministro definitivo de servicios a las viviendas o locales que no dispongan de la preceptiva licencia de primera ocupación.

20. La demora en la corrección de los defectos observados en la realización de las obras una vez concluido el plazo concedido para subsanarlos.

21. La afectación de las redes públicas de servicios de suministro o evacuación de agua y sus conexiones.

22. No disponer los pasos para viandantes, disponerlos sin las adecuadas medidas de seguridad y protección o no mantenerlos en las adecuadas condiciones, salvo en estos dos últimos supuestos que se acredite que no ha habido riesgo para las personas o bienes.

23. La falta de cumplimiento de las instrucciones del Ayuntamiento sobre la ejecución de las obras o actuaciones en los casos no expresamente tipificados en otros apartados de este artículo.

24. La colocación del número de policía que corresponda al edificio o construcción sin que haya sido asignado por el Ayuntamiento, cuando este número no sea el que corresponda.

25. La producción de daños a bienes públicos, salvo cuando sea calificada como infracción leve.

26. La comisión de tres infracciones leves dentro del plazo de un año o, cuando la duración de la actuación autorizada sea menor, dentro del plazo señalado para la ejecución de las obras o actuaciones autorizadas.

BOCM-20110308-44

Art. 128. *Infracciones leves*.—1. Tendrán la consideración de infracciones leves las siguientes:

a) En general, aquellas acciones u omisiones contrarias a las disposiciones de esta ordenanza no expresamente calificadas como graves.
b) No comunicar al Ayuntamiento la transmisión de la licencia cuando se haya producido el cambio en el titular de la actividad autorizada.
c) La falta de limpieza en la obra o el acopio de materiales fuera de la zona cerrada.
d) La falta de cuidado en el mantenimiento de los carteles informativos, de manera que se dificulte la lectura de su contenido sin impedirla.
e) El depósito de escombros o materiales sobrantes en lugar no autorizado o por tiempo superior al que haya sido permitido
f) La producción de ruidos por la incorrecta disposición o el estado de los elementos de protección instalados en los pasos provisionales.
g) La colocación del número de policía en el edificio o construcción sin que haya sido asignado por el Ayuntamiento, cuando sea el correspondiente.
h) No disponer en la obra de la documentación exigida en el artículo 84 de esta ordenanza siempre y cuando sea aportada en el plazo de tres días a contar desde la denuncia.

2. Las acciones u omisiones tipificadas en este precepto se calificarán como graves si se derivasen daños a los intereses generales o se generase un riesgo para los viandantes o para los bienes públicos.

Art. 129. *Cuantía de las sanciones*.—1. La comisión de una de las infracciones administrativas reguladas en esta ordenanza que no tenga una sanción expresamente impuesta en la Ley 9/2001, de 17 de julio, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio), o en el resto de la normativa de rango superior, será sancionada de la siguiente manera:

a) Infracciones muy graves: hasta 3.000 euros.
b) Infracciones graves: hasta 1.500 euros.
c) Infracciones leves: hasta 750 euros.

Art. 130. *Órgano competente para la imposición de las sanciones*.—1. El alcalde es el órgano competente para la incoación de los procedimientos sancionadores y para la imposición de las sanciones que correspondan a las infracciones cometidas dentro de los límites señalados en la normativa aplicable, conforme a lo establecido en el artículo 232 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. El alcalde puede delegar el ejercicio de su competencia en otros órganos de gobierno de la Corporación en los términos y en las condiciones establecidas por la normativa de régimen local y la básica reguladora del régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

Art. 131. *Graduación de las sanciones*.—1. El importe de las sanciones impuestas por la realización de obras sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se podrá reducir de acuerdo con la siguiente escala y siempre que el sancionado cumpla con los requisitos que a continuación se exponen:

a) Si se trata de obras legalizables, la sanción se podrá rebajar en un 30 por 100 si el interesado abona la multa impuesta en el plazo de un mes, siempre que no se presente recurso y adquiera un compromiso de legalización con una garantía equivalente al 50 por 100 del coste de la obra.
b) Si se trata de una obra no legalizable, la sanción se podrá rebajar en un 50 por 100 si el interesado abona la multa impuesta en el plazo de un mes, siempre que no se presente recurso y adquiera un compromiso de derribo con un aval por importe equivalente al 100 por 100 del coste de la actuación.

2. En el aval que el interesado presente debe constar expresamente el compromiso de pago por parte de la entidad avalista al primer requerimiento que reciba del Ayuntamiento de Galapagar y la renuncia expresa a los beneficios de excusión y división.

Art. 132. *Comunicación al Registro de la Propiedad*.—La incoación de un procedimiento sancionador será comunicada inmediatamente al Registro de la Propiedad para que se practique la correspondiente nota marginal, de acuerdo con lo que dispone el artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

BOCM-20110308-44

Art. 133. *Publicación de las sanciones impuestas*.—El Ayuntamiento podrá acordar la publicación de las sanciones impuestas por la comisión de una infracción calificada como grave con el nombre de la persona o personas responsables en los medios de comunicación y por cualquier medio que considere conveniente.

Art. 134. *Prescripción*.—La prescripción de las infracciones y sanciones reguladas en esta ordenanza, se regirá por lo que dispone la normativa específica sobre infracciones urbanísticas y en la normativa sobre procedimiento administrativo común.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—El alcalde aprobará los modelos normalizados de solicitudes correspondientes a los procedimientos regulados en esta ordenanza. El ejercicio de esta facultad podrá ser delegado según la normativa vigente.

Segunda.—Corresponderá al alcalde aprobar, a propuesta de los servicios técnicos de la Corporación, los modelos de carteles que se han de colocar en las obras durante su ejecución. El ejercicio de esta facultad podrá ser delegado según la normativa vigente.

Tercera.—Las referencias hechas en esta ordenanza a la Alcaldía como órgano competente se entenderán hechas al órgano de gobierno al que la Alcaldía hubiera delegado el ejercicio de las competencias correspondientes, de acuerdo con las normas de régimen local.

Cuarta.—En el plazo de seis meses, a contar desde la entrada en vigor de esta ordenanza, se creará en la unidad administrativa encargada de gestionar los procedimientos a los que se refiere esta ordenanza un registro de licencias urbanísticas.

En este Registro se anotarán los datos que a continuación se detallan:

a) Expediente administrativo al que corresponda.
b) Titular de la licencia.
c) Promotor.
d) Técnico autor del proyecto.
e) Técnico encargado de la dirección de la ejecución de las obras.
f) Lugar en el que se desarrollan las actuaciones autorizadas.
g) Tipo de licencia, de entre los tipos fijados en esta ordenanza.
h) Fecha de concesión.
i) Órgano administrativo que concede la licencia.
j) Duración prevista de las obras.
k) Condiciones especiales de la licencia.
l) Fecha de comienzo de las obras.
m) Modificaciones del proyecto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Aplicación a procedimientos en trámite*.—Los procedimientos de concesión de las licencias reguladas en esta ordenanza que se encuentren en tramitación en la fecha de su entrada en vigor se regirán por lo que se dispone en la normativa vigente en el momento de la solicitud.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango que se opongan o contradigan lo que se establece en esta ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Los preceptos de esta ordenanza que, por razones sistemáticas, reproduzcan aspectos de la legislación estatal o autonómica y aquellos en que se hagan remisiones a preceptos de esta se entenderán automáticamente modificados y/o sustituidos, con el mismo sentido y alcance, en el momento en que se produzca la modificación de los preceptos legales y reglamentarios de que traigan causa.

Segunda.—Esta ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación del texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y siempre que haya

BOCM-20110308-44

transcurrido el plazo de quince días establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

ANEXO I

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN LAS ACTUACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA

Con carácter general, el interesado deberá presentar la documentación que a continuación se detalla:

a) Instancia según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Galapagar.
b) Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y el impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras. Esta documentación se presentará con la justificación de haberse producido su ingreso conforme a lo previsto en las ordenanzas fiscales municipales.
c) Acreditación de la representación, en caso de actuar por nombre y cuenta de tercero.
d) Memoria descriptiva de las obras a realizar, con indicación de las dimensiones o superficie de la actuación y plazo estimado de duración de las obras.
e) Presupuesto detallado por capítulos incluyendo materiales y mano de obra a precios de mercado.
f) Estimación del volumen de escombros a generar con la actuación y acreditación de haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento la fianza encaminada a garantizar la correcta gestión de los residuos generados por la obra.
g) Fotografías tamaño 12 × 15 que reflejen la situación actual de la actuación cuya ejecución se pretende.
h) Acreditación, en su caso, de haber obtenido licencia para la ocupación de la vía pública para la instalación, en su caso, de contenedores o sacos de desescombro.
i) Cualquier otro que determinen los servicios técnicos en virtud de la normativa en vigor en el momento de efectuar la solicitud.

ANEXO II

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MAYOR DE NUEVA EDIFICACIÓN O DE CONSOLIDACIÓN, REHABILITACIÓN O REESTRUCTURACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Con carácter general, el interesado deberá presentar la documentación que a continuación se detalla:

a) Instancia según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Galapagar.
b) Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y el impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras. Esta documentación se presentará con la justificación de haberse producido su ingreso conforme a lo previsto en las ordenanzas fiscales municipales.
c) Fotocopia, en su caso, de la declaración catastral por agregación, agrupación, segregación o división de bienes inmuebles (modelo 903-N) cuando el solar sobre el que se pretende la actuación proceda de una agregación, agrupación, segregación o división de bienes inmuebles autorizada por el Ayuntamiento de Galapagar.
d) Acreditación de la representación, en caso de actuar por nombre y cuenta de tercero.

Asimismo, deberá presentar la documentación que a continuación se señala:

I. Documentación técnica. Estará formada por los siguientes documentos:

I.1. Dos ejemplares del proyecto, redactado, firmado y rubricado por un técnico que sea competente en función de las actuaciones que se incluyan, que deberán estar debidamente visados por el Colegio profesional que corresponda. Cuando sea necesaria la emisión de informes por parte de otras Administraciones Públicas se presentarán tantos proyectos como informes se hayan de emitir.
El proyecto se presentará en formato DIN A-4 así como en formato digital (planos en los formatos DWG o DXF y texto en formato PDF) y se compondrá, al

BOCM-20110308-44

menos, de los documentos señalados en el anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, si se tratase de un proyecto de ejecución.
A título enunciativo, el proyecto de ejecución deberá componerse, al menos, de los siguientes documentos:

I.1.a) Una memoria descriptiva de la actuación a realizar. En la memoria se indicará la finalidad y uso de la construcción o actuación proyectada, se razonará su adecuación a las circunstancias y a la normativa urbanística de protección sectorial vigente que sea aplicable. Se deberá hacer constar expresamente la clasificación y calificación del suelo sobre el que se sitúe la actuación y la normativa y ordenanzas aplicables. En la memoria, además, se deberá hacer constar expresamente:

— La duración prevista para las obras.
— Las circunstancias urbanísticas que concurren en el proyecto en relación con las que se desprenden de la normativa urbanística de aplicación, referidas al volumen edificable, edificabilidad, superficie de parcela en relación con la parcela mínima, altura de la edificación, el tanto por ciento de ocupación de parcela, las distancias a lindes y vías públicas y el número de viviendas.
— Justificación, en su caso, de adecuación del proyecto a la normativa sectorial de aplicación.
— Justificación, en su caso, de adecuación del proyecto al Código Técnico de la Edificación (CTE) como marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
— La identificación de los agentes que intervienen en el proceso de edificación, de acuerdo con lo que dispone la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.
— La identificación del coordinador de seguridad y salud que haya intervenido en el proceso de elaboración del proyecto de acuerdo con lo que dispone el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.
— Certificado de eficiencia energética (Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el "Procedimiento básico para la certificación energética de edificios de nueva construcción").
— Las determinaciones relativas al cumplimiento que dispone la normativa sobre infraestructuras de acceso a servicios de telecomunicaciones, que irán reflejadas en el correspondiente plano.
— Los documentos relativos al control de calidad de la edificación.
— El presupuesto total de todas las obras para las que se solicita licencia, desglosado por capítulos.
— Declaración de haberse colocado en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las obras, cartel normalizado por el Ayuntamiento anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras para las que esta se pretende.
— Declaración de conformidad del proyecto con la normativa urbanística en vigor redactado por el técnico redactor del proyecto.

I.1.b) Los planos siguientes:

— Plano de situación a escala 1:2000 donde se indique la finca afectada por las obras objeto de la licencia e incluya la calificación urbanística determinada por el planeamiento general.
— Un plano de emplazamiento a escala 1:500 con el parcelario acotado en que se incluirá:

- Si se proyecta una edificación entre medianeras: las edificaciones vecinas con expresión de la volumetría.
- Si se proyecta una edificación aislada: un plano topográfico y de la vegetación existente y de la que se propone.

BOCM-20110308-44

— Planos acotados de plantas, alzados y secciones a escala adecuada, donde se indiquen separadamente el estado actual y el estado que se proyecta.
— Los planos de fachadas a escala adecuada.
— Los planos de secciones del edificio y, si es una edificación aislada, del terreno, incluido el vial, con indicación de los movimientos de tierras que se vayan a ejecutar.
— Cuando se trate de la construcción de una edificación aislada será necesario incorporar los planos de las plantas, alzados y secciones de las vallas.
— Un plano que refleje la infraestructura común prevista para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.

I.1.c) El estudio de seguridad y salud o el estudio básico de seguridad y salud, según proceda, en conformidad con lo que dispone el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

I.1.d) Plan de gestión de residuos con estimación del volumen de escombros a generar con la actuación y acreditación de haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento la fianza encaminada a garantizar su correcta gestión.

I.1.e) Estudio geotécnico.

I.2. La hoja estadística de edificación y vivienda.

I.3. La hoja de asunción de la dirección técnica de las obras.

I.4. Si es necesaria la utilización de andamios para ejecutar las obras, se presentará una dirección facultativa de andamio, suscrita por un técnico competente así como, en su caso, plano o croquis que refleje de manera clara y detallada la superficie de vía pública a ocupar. Para la instalación de una grúa será necesario acompañar la documentación señalada en el artículo 76 de esta ordenanza.

I.5. Un documento anexo firmado y rubricado por el proyectista que incluya un informe emitido por las compañías suministradoras de servicios (agua, gas, electricidad, telefonía) que exponga la afectación de las obras a las redes de suministros existentes, un plano que refleje la afectación de las obras a los elementos del mobiliario urbano, servicios y redes de infraestructuras.

I.6. En caso de tener la licencia como objeto la ejecución de viviendas protegidas deberá aportarse copia de la calificación provisional.

II. Otros documentos.

III.1. Si las obras comportan el derribo de una edificación existente será necesario incorporar el compromiso expreso del promotor de no comenzarlas hasta no haber obtenido la correspondiente licencia de derribo, en el supuesto de tramitarla de manera independiente respecto de la obra de construcción.

III.2. Un compromiso expreso del beneficiario de constituir las garantías por el importe que el Ayuntamiento solicite para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras en conformidad con lo que dispone esta ordenanza, así como de reponer los elementos afectados en el plazo que se indique si son ejecutadas por la Administración.

III.3. Garantía para la reparación de los daños que se puedan causar a la vía pública, al mobiliario o a las infraestructuras urbanas o a cualquier otro bien de titularidad municipal como consecuencia de la ejecución de las obras.

III.4. Fijación de la alineación oficial, cuando la actuación se pretenda ejecutar en suelo clasificado como urbano y las parcelas no cumplan con los requisitos previstos en el artículo 50.3 de esta ordenanza. Cuando de dicha licencia resultaren espacios que deben ser cedidos de manera gratuita, será necesario presentar, asimismo, la escritura o acta de cesión libre de cargas de la porción de parcela afectada, acompañada de un plano a escala adecuada que refleje de manera clara los terrenos objeto de cesión.

III.5. Licencia de acometida, cuando las obras comportan la necesidad de realizar la conexión de la red interna del edificio a las redes de servicios municipales.

III.6. Informe municipal de afección del arbolado existente en la parcela o, en su caso, licencia municipal de tala de árboles.

III.7. Si la edificación para la que se solicita la licencia se ha de destinar principalmente a una actividad para el ejercicio de la cual se requiera una autorización

BOCM-20110308-44

o licencia municipal, el solicitante debe acompañar el documento que acredite que dispone de la licencia de actividad o que ha sido solicitada.

III.8. Los documentos que acrediten que el interesado dispone o ha solicitado las autorizaciones administrativas requeridas por la normativa sectorial aplicable.

III.9. Si se trata de obras con urbanización simultánea se deberá acompañar los documentos que enumera el artículo 43 de esta ordenanza.

III.10. Una nota simple informativa del Registro de la Propiedad.

III.11. Informe, en su caso, de la Entidad Urbanística Colaboradora a la que pertenece el inmueble donde pretende desarrollarse la actuación.

IV. Documentos relativos a las autorizaciones municipales complementarias que se soliciten. El interesado podrá solicitar conjuntamente con la licencia de obras la autorización para la realización de las actuaciones complementarias que a continuación se enumeran, presentando los documentos que en cada caso se indiquen en la ordenanza municipal de obras en la vía pública.

a) Para la ocupación de la vía pública con vallas, andamios, casetas de obra, materiales de construcción o cualquier elemento ligado a la ejecución de las obras se presentarán los documentos que se soliciten en la ordenanza correspondiente.

b) Para la autorización de vado provisional se presentará un plano con la ubicación exacta en la que se pretenda situar el vado provisional conforme a lo estipulado, en su caso, en la ordenanza municipal de obras en la vía pública.

c) Para la realización de obras de conexión a las redes de suministro de servicios de agua o alcantarillado, se presentará la documentación exigida en la ordenanza municipal de obras en la vía pública.

d) Para la instalación de una grúa será necesario acompañar la documentación señalada en el artículo 76 de esta ordenanza.

ANEXO III

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE MOVIMIENTO DE TIERRAS

Con carácter general, el interesado deberá presentar la documentación que a continuación se detalla:

a) Instancia según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Galapagar.

b) Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y el impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras. Esta documentación se presentará con la justificación de haberse producido su ingreso conforme a lo previsto en las ordenanzas fiscales municipales.

c) Fotocopia, en su caso, de la declaración catastral por agregación, agrupación, segregación o división de bienes inmuebles (modelo 903-N) cuando el solar sobre el que se pretende la actuación proceda de una agregación, agrupación, segregación o división de bienes inmuebles autorizada por el Ayuntamiento de Galapagar.

d) Acreditación de la representación, en caso de actuar por nombre y cuenta de tercero.

e) Dos ejemplares del proyecto, redactado, firmado y rubricado por un técnico que sea competente en función de las actuaciones que se incluyan, que deberán estar debidamente visados por el Colegio Profesional que corresponda. Cuando sea necesaria la emisión de informes por parte de otras Administraciones Públicas se presentarán tantos proyectos como informes se hayan de emitir.
El proyecto se presentará en formato DIN A-4 así como en formato digital (planos en los formatos DWG o DXF y texto en formato PDF) y se compondrá de los documentos siguientes:

e.1) Una memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar y en la que deberá de precisarse en qué fases o momento es indispensable la presencia en la obra del técnico director.

e.2) Un plano topográfico, a escala 1:500, con indicación detallada de las cotas altimétricas, edificación y arbolado existente, características de los terrenos e información de las fincas o edificaciones vecinas que puedan resultar afectadas por la actuación.

BOCM-20110308-44

e.3) Plano de emplazamiento a escala 1:2000.

e.4) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor que 1:500, en que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan resultar afectadas por la actuación.

e.5) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a tomar en relación con la propia obra, la vía pública y las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el rebaje o terraplén.

e.6) Estudio del terreno o del solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

e.7) Plan de gestión de residuos con estimación del volumen de escombros a generar con la actuación.

f) Acreditación de haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento la fianza encaminada a garantizar su correcta gestión.

g) Informe, en su caso, de la Entidad Urbanística Colaboradora a la que pertenece el inmueble donde pretende desarrollarse la actuación.

h) En su caso, licencia de tala de árboles o acreditación de haberla solicitado.

ANEXO IV

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS DE DEMOLICIÓN

Con carácter general, el interesado deberá presentar la documentación que a continuación se detalla:

a) Instancia según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Galapagar.

b) Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y el impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras. Esta documentación se presentará con la justificación de haberse producido su ingreso conforme a lo previsto en las ordenanzas fiscales municipales.

c) Acreditación de la representación, en caso de actuar por nombre y cuenta de tercero. Dos ejemplares del proyecto, redactado, firmado y rubricado por un técnico que sea competente en función de las actuaciones que se incluyan, que deberán estar debidamente visados por el Colegio profesional que corresponda. Cuando sea necesaria la emisión de informes por parte de otras Administraciones Públicas se presentarán tantos proyectos como informes se hayan de emitir.

El proyecto se presentará en formato DIN A-4 así como en formato digital (planos en los formatos DWG o DXF y texto en formato PDF) y se compondrá de los documentos siguientes:

a) Una memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar y en la que deberá de precisarse en qué fases o momento es indispensable la presencia en la obra del técnico director.

b) Una memoria técnica en la que se describan las características de los trabajos, se incluya un programa de actuaciones y se enumeren con detalle las medidas a tomar con relación a la vía pública y a las construcciones o predios vecinos.

c) Plano de emplazamiento a escala 1:2000.

d) Planos a escala adecuada del estado de la edificación existente, en plantas y alzados, que permitan apreciar el alcance del derribo proyectado.

e) Garantía de reposición de los daños que se puedan ocasionar a bienes públicos y a los servicios con motivo de la ejecución de las obras.

f) Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y el impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras. Esta documentación se presentará con la justificación de haberse producido su ingreso conforme a lo previsto en las ordenanzas fiscales municipales.

BOCM-20110308-44

g) Plan de gestión de residuos con estimación del volumen de escombros a generar con la actuación y acreditación de haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento la fianza encaminada a garantizar su correcta gestión.
h) Fotografías de las fachadas del edificio en las que se pueda apreciar si en la obra a derribar existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional.
i) La comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el colegio profesional correspondiente.
j) Si se trata de obras de derribo de edificios situados entre medianeras se deberá incorporar un certificado subscrito por un técnico competente sobre a la solidez de la edificación y la no afectación a las edificaciones colindantes.
k) Informe, en su caso, de la Entidad Urbanística Colaboradora a la que pertenece el inmueble donde pretende desarrollarse la actuación.

ANEXO V

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MENOR

Con carácter general, el interesado deberá presentar la documentación que a continuación se detalla:

A) Instancia según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Galapagar.
B) Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y el impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras. Esta documentación se presentará con la justificación de haberse producido su ingreso conforme a lo previsto en las ordenanzas fiscales municipales.
C) Acreditación de la representación, en caso de actuar por nombre y cuenta de tercero.
D) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación.
E) Estimación de residuos a generar por la actuación así como justificantes de haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento la fianza encaminada a garantizar la correcta gestión de los residuos generados por la obra y, en su caso, la correcta reposición del deterioro ocasionado con motivo de la obra, en los servicios o vías públicas, garantías en la forma regulada en esta ordenanza.
F) Justificante del pago de la tasa por ocupación de vía pública, en caso de necesitarse la colocación de contenedores o cualquier otro elemento análogo.
G) Plano de emplazamiento a escala 1:2000.
H) Planos o croquis acotados de plantas, alzados, y secciones a escala, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso, así como relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio.
I) Presupuesto por capítulos de las obras a ejecutar, detallando unidades y materiales que intervienen en la misma, a precios actuales de mercado, firmado por el interesado y el contratista de la obra.
J) Otras determinaciones que pudieran contemplarse en el cuestionario técnico que en cada momento elabore el Ayuntamiento de Galapagar, en función de la normativa en vigor.
K) Autorización, en su caso, de la comunidad de propietarios en caso de actuaciones en elementos comunes del inmueble tales como fachadas, azoteas, etcétera. En este caso además:
    a) Memoria firmada en la que se indiquen las calidades de los materiales a emplear.
    b) Plano a escala de la totalidad de la fachada en su estado original, antes de hacer ninguna modificación.
    c) Plano a escala de la totalidad de la fachada dibujando el cerramiento de todas las terrazas, modificaciones o elementos a instalar.
    d) Plano de detalle (de la carpintería, del toldo o análogos).
    e) En el caso de instalación de aparatos de aire acondicionado se deberán cubrir con elementos no macizos (celosías, rejillas o similares), de los que se deberá presentar el correspondiente detalle.
L) En su caso, copia de la licencia de primera ocupación y de la licencia de actividad.

BOCM-20110308-44

M) En las solicitudes de casetas prefabricadas se aportará al resto de datos y documentación la siguiente:

— Características técnicas, condiciones de implantación en el terreno e instrucciones de montaje de la caseta prefabricada, emitido por la empresa fabricante de la misma.
— Certificado de garantía u homologación de la caseta prefabricada, emitido por el fabricante.
— Cualquier otro que fuera necesario conforme a la normativa susceptible de aplicación.
— Proyecto de instalaciones redactado por técnico competente y visado cuando la actuación pretendida consista en la sustitución de las instalaciones eléctricas y de fontanería del inmueble.

N) Certificación de instalación de andamios o de sistema de descolgamiento vertical, si fuera necesaria su colocación para efectuar las obras, suscrita por técnico competente.

ANEXO VI

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN

a) Instancia según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Galapagar.
b) Autoliquidación de las tasas por tramitación de licencias urbanísticas y el impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras. Esta documentación se presentará con la justificación de haberse producido su ingreso conforme a lo previsto en las ordenanzas fiscales municipales.
c) Acreditación de la representación, en caso de actuar por nombre y cuenta de tercero.
d) Dos ejemplares del proyecto redactado por un técnico competente y visado por el colegio correspondiente. El proyecto se presentará en formato DIN A-4 (planos en los formatos DWG o DXF y texto en formato PDF) y constará de los siguientes documentos:

d.1) Una memoria que justifique la procedencia de la parcelación que se pretende y sus características. Se describirá cada una de las fincas originales que existan, con sus servidumbres si fuese el caso y las cargas que las graven, así como cada una de las nuevas parcelas, donde quedará de manifiesto que son adecuadas para el uso asignado por las normas urbanísticas y aptas para la edificación, en su caso, por disponer de los servicios mínimos necesarios.
d.2) Un plano del estado actual a escala adecuada clasificación urbanística de la parcela en el que consten las fincas originales existentes en el parcelario oficial, con las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
d.3) Los planos de parcelación a escala adecuada urbanística de la parcela, donde consten representadas las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas no aprovechables de acuerdo con las disposiciones de los instrumentos de ordenación. Los planos deberán detallar las parcelas divisibles y las indivisibles e indicar la situación de las zonas verdes, espacios libres, de dotaciones, de equipamientos, de servicios y del suelo correspondiente al 10 por 100 de aprovechamiento medio del sector o de los polígonos de actuación del plan, si fuere el caso.
d.4) La información gráfica en soporte informático.

e) Una nota simple informativa del Registro de la Propiedad sobre el estado de la finca.
f) El título de propiedad de la finca. Si el promotor de la parcelación no fuera el propietario de los terrenos, deberá presentar la autorización del propietario o propietarios.
g) Una descripción detallada de las fincas resultantes de acuerdo con lo que disponen la Ley y el Reglamento Hipotecarios.
h) Expresa del técnico facultativo habilitado legalmente de la conformidad de la parcelación con la normativa urbanística aplicable.

BOCM-20110308-44

i) En caso de parcelaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección, informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la Consejería competente en materia de agricultura.
j) En su caso, informe de la Entidad Urbanística Colaboradora.

ANEXO VII

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

a) Instancia según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Galapagar.
b) Autoliquidación de las tasas por tramitación de licencias urbanísticas.
c) Un certificado firmado y rubricado por el facultativo director de las obras en que se haga constar la fecha de terminación y se declare que las obras se han ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado y sus modificaciones, si acaso, que se han cumplido las condiciones impuestas en la licencia y que la edificación está en condiciones de ser utilizada. El certificado final de obra debe incluir la constancia de los extremos a que se refiere la normativa vigente en cada momento en materia de acceso a infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
d) Un certificado final de las obras de urbanización, si estas se hubiesen ejecutado simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.
e) El acta de recepción de la obra con el contenido mínimo que señala el artículo 6 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
f) Un plano a escala adecuada que muestre con detalle la situación de las conexiones con los servicios urbanos de suministro y evacuación de agua, gas, electricidad, saneamiento, telefonía y telecomunicaciones.
g) Una fotocopia de la declaración catastral por nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación de bienes inmuebles (modelo 902-N), debiendo haber solicitado previamente en el Ayuntamiento de Galapagar la asignación del correspondiente número de policía, caso de no haberse asignado de oficio, para incluirlo en el documento de declaración catastral.
h) Una fotocopia de la solicitud de alta en los servicios municipales de recogida de residuos y alcantarillado, de entrada de vehículos y, si acaso, de concesión de la licencia de vado.
i) Libro del edificio, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.
j) En su caso, documentación técnica justificativa debidamente visada de las modificaciones introducidas en el proyecto durante la fase de ejecución de las obras de construcción para su aprobación, previa o simultanea a la obtención de la licencia de primera ocupación.
k) Acreditación documental de la correcta gestión de residuos de la construcción y demolición conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la 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.
l) Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
m) En su caso, acreditación de asignación del número de policía del inmueble.

ANEXO VIII

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN

a) Instancia según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Galapagar.
b) Autoliquidación de las tasas por tramitación de licencias.

BOCM-20110308-44

c) Dos ejemplares del proyecto redactado por un técnico competente y visado por el colegio correspondiente. El proyecto se presentará en formato DIN A-4 (planos en los formatos DWG o DXF y texto en formato PDF) y constará de los siguientes documentos.

d) Un proyecto técnico que estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

1) Una memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
2) Plano de situación, a escala no inferior a 1:5000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
3) Un plano a escala no inferior a 1:2000 en que figure el emplazamiento de las obras e instalaciones, en relación con el conjunto urbano y con el Plan de ordenación en el que se incluya.
4) Un plano topográfico a escala adecuada con curvas de nivel, con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.
5) Un plano a escala adecuada de perfiles de los terrenos.
6) Los planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados a escala adecuada.
7) Los presupuestos separados de las obras y de las instalaciones, que se compondrán de medidas, cuadros de precios y presupuestos generales de la contrata.
8) El pliego de condiciones económicas y técnicas que regirán la ejecución de las obras, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

En Galapagar, a 14 de febrero de 2011.—El alcalde, Daniel Pérez Muñoz.

(03/6.632/11)

BOCM-20110308-44