

ACTA DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO MUNICIPAL EL DIA 30 DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECISEIS.

En Villarejo de Salván, a treinta de septiembre de 2016, siendo las veinte horas, se reúnen en el Salón de plenos del Ayuntamiento los siguientes concejales para celebrar sesión ordinaria del órgano plenario:

D. Marco Antonio Ayuso Sánchez.
D. Francisco Javier Jiménez García.
D. Jesús Díaz Raboso.
Dña. Herminia Torre Vecino.
Dña. Yolanda Díaz Cámara.
D. Álvaro Martínez Figueroa.
D. Pedro Puertas Jiménez.
Dña. María de los Ángeles García Huertes.
D. Juan Francisco Domingo García.
Dña. Susana Franco Viana.
D. Carlos Jiménez Díaz.
Dña. María Rosario Aliaga Pérez.
D. José Mayor Domingo.

Preside la sesión el Sr. Alcalde D. Marco Antonio Ayuso Sánchez y es asistida por mí, el Secretario, Dña. Olga Durán Jiménez.

El Sr. Alcalde abre la sesión y procede con el Orden del Día de la sesión,

- 1 Toma de posesión concejal D. Juan Francisco Domingo Garcia.
- 2 Aprobación, si procede, del acta del día 29 de julio de 2016.
- 3 Lectura de Decretos y escritos varios.
- 4 Aprobación, si procede, de la Ordenanza reguladora de la tramitación de licencias de obra menor mediante acto comunicado
- 5 Aprobación, si procede, de la Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de declaración de situación de fuera de ordenación y de reconocimiento asimilable al mismo.
- 6 Aprobación, si procede, de la Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de concesión de licencias urbanísticas.
- 7 Aprobación, si procede, de Días Festivos locales 2017.
- 8 Aprobación, si procede, de la propuesta de porcentaje de cofinanciación, fórmula de gestión y porcentaje de gastos corriente programa del Plan Regional de Inversión Regional de Madrid 2016-2019.
- 9 Aprobación, si procede, de la cesión de la aportación económica de Ecoembalajes que corresponda para el año 2016 a MISECAM.
- 10 Aprobación, si procede, de la concesión de subvenciones sobre fiestas locales 2016.
- 11 Mociones.
- 12 Ruegos y preguntas.

PRIMERO: TOMA DE POSESIÓN SR. CONCEJAL D. JUAN FRANCISCO DOMINGO GARCIA

El Sr. Alcalde explica que antes de comenzar con los puntos del orden del día se va a proceder a tomar el juramento-promesa del nuevo concejal ante la dimisión de su predecesor Javier. Donde D. Juan Francisco Domingo García promete cumplir fielmente con las obligaciones del cargo de concejal con lealtad al rey y guardar y hacer guardar la constitución como norma fundamental del estado. Y se le da la bienvenida a la corporación.

SEGUNDO: APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DEL PLENO ORDINARIO DEL DIA 29 DE JULIO DE 2015.

Sometida a debate y votación el Acta de la sesión ordinaria del Pleno celebrada el pasado 29 de julio de 2016, se acuerda por unanimidad aprobarla.

Queda aprobada por mayoría, 12 votos a favor (7 del PP, 4 P.S.O.E. y 1 de PLOC) y una abstención (1 concejal PSOE) el acta de la citada sesión, ordenando su transcripción al libro de actas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110.2 del ROF

TERCERO. LECTURA DE DECRETOS Y ESCRITOS VARIOS.

El Señor Alcalde manifiesta que ya se han pasado los decretos y resoluciones que se van a incorporar al acta del pleno a los portavoces, dando al pleno cuenta de ello y los cuales se recogen en el Libro de Decretos

CUARTO. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRA MENOR MEDIANTE ACTO COMUNICADO

El Sr. Alcalde explica que en la comisión informativa se explicó que el fin de esta ordenanza es agilizar las licencias de obra menor de escasa importancia para que su tramitación sea más ágil y su concesión más rápida.

La Sra. Portavoz PSOE manifiesta que al final se trata de regular lo que en la práctica se venía haciendo.

El texto íntegro de la citada ordenanza es el siguiente:

“ORDENANZA REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRA MENOR MEDIANTE ACTO COMUNICADO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El marco normativo europeo ha venido introduciendo en los últimos años mecanismos orientados a simplificar la actividad de intervención administrativa dirigida al ciudadano, destacando dentro del ordenamiento jurídico español, el régimen de la declaración responsable y de la comunicación previa.

Estas herramientas se convierten en títulos habilitantes para el ejercicio por el ciudadano de una serie de derechos que, tradicionalmente han estado sujetos a un régimen de control administrativo previo, mientras que ahora, la actuación municipal de control pasa a realizarse en un momento posterior, abogando por el principio de confianza en la madurez del ciudadano en sus relaciones con la Administración.

Con esta filosofía se plantea esta ordenanza para el caso de las licencias de obras menores tramitadas mediante el procedimiento de acto comunicado.

La licencia urbanística es una autorización municipal de carácter reglado que, sin perjuicio de tercero, permite la ejecución de obras y la implantación de usos que los instrumentos urbanísticos hayan previsto.

Esta técnica de intervención administrativa se basa en el control de los actos de edificación y otros usos del suelo, para garantizar su adecuación y sometimiento a la legalidad y al planeamiento urbanístico.

En el ámbito urbanístico es tradicional la distinción entre las denominadas obras mayores y menores, cuyos contornos ha dibujado la jurisprudencia utilizando conceptos genéricos. En este sentido, se han venido definiendo como menores aquellas obras que se caracterizan por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica.

La presente Ordenanza está dirigida a aquellos casos, dentro de los supuestos de obra menor, que, por su sencillez especial y simplicidad, no requieren de mayores comprobaciones previas ni ulteriores actuaciones administrativas por tratarse de actuaciones de extrema sencillez, y que constituye el denominado "Régimen de comunicación previa", diferenciando este de aquellas actuaciones que se incluyen en el régimen ordinario de la tramitación de las licencias de obra.

TITULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular la tramitación de licencias de obra menor a través del procedimiento de actuación comunicada, englobando aquellas actuaciones que, por su escasa entidad técnica e impacto urbanístico, únicamente deban ser comunicadas a la Administración Municipal antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de su realización, sin perjuicio de su posible control ulterior.

Las actuaciones urbanísticas tramitadas a través de dicho procedimiento en ningún caso podrán iniciarse antes de que transcurran quince días hábiles desde la fecha de su comunicación.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El procedimiento que regula la presente Ordenanza será de aplicación, salvo las exclusiones del artículo 4, a aquellas obras de escasa entidad técnica que no precisen proyecto, según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en las que el impacto urbanístico o ambiental que causen sea nulo.

Artículo 3. Actos sujetos a acto comunicado.

Estarán sujetas al régimen de comunicación las siguientes actuaciones urbanísticas:

1. Obras en el interior de las edificaciones.-

1.1.-Acondicionamiento de acabados de viviendas, tales como alicatados, solados, guarnecidos, enfoscados, pintados, falsos techos y escayolas, cambio de carpinterías interiores, instalaciones y renovación de aparatos sanitarios, o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas, siempre que concurren las circunstancias siguientes:

- No afecten a la distribución interior, ni impliquen modificación sustancial de uso de viviendas o se modifique el número de unidades de vivienda.

- No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edificio, condiciones de seguridad, especialmente estructura y conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores, ni en el aspecto exterior de las edificaciones, ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.

1.2. Obras de acondicionamiento de los locales: obras de modificación, reparación, renovación o sustitución en suelos, techos y paredes, instalaciones de fontanería, electricidad, saneamiento, o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas; pintura, estuco y demás revestimientos; carpintería etc., en las que concurran las circunstancias siguientes:

- No afecten a la distribución interior, ni impliquen la apertura de huecos, ni afecten a su estructura, ni a conductos generales, ni modificación de uso, ni implique una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios.
- En locales de planta baja estarán comprendidas las obras que afectando al aspecto exterior no impliquen modificación de fachada ni de los elementos comunes.

2. Reparaciones parciales o instalaciones en paramento exterior de los edificios, cierres y rejas, siempre que no sea necesario la instalación de andamios.

3. Otras Obras menores:

3.1. Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, barandillas, etc. , siempre que se trate de obras de escasa entidad, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.

3.2. Reparación de pasos o badenes en aceras para facilitar el acceso de vehículos.

3.3. Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce en el interior de un solar o parcela, siempre que con ello no se produzca variación del nivel natural de terreno, ni la tala de árboles.

3.4. Estudios geotécnicos en parcelas privadas y catas u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción (siempre que no conlleven movimientos de tierra).

3.5. Obras necesarias para instalaciones menores de telecomunicación.

3.6. Elementos auxiliares y complementarios de las obras de construcción (instalación de carteles de obra, casetas, vallas, etc.,) siempre que no ocupen espacios de dominio público.

3.7. Obras de conservación y mantenimiento. Se entenderán comprendidas en este apartado la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública, salvo cuando sea necesario andamio, que se tramitará como licencia de obra menor y salvo en edificios fuera de ordenación.

Las actuaciones no incluidas en el presente apartado y que no sean susceptibles de solicitud de licencia de obra mayor, se tramitarán conforme al procedimiento normal de licencia de obra menor.

Artículo 4. Exclusiones.

Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, aquellas actuaciones en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Todas aquellas obras consideradas como obra mayor, identificadas con las obras que requieran Proyecto Técnico según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y entre otras las obras de edificación de nueva construcción, todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, así como las obras que tengan el carácter de intervención total de edificios, elementos o espacios catalogados, o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
2. Las obras para acondicionamiento o rehabilitación de locales necesarias para la implantación de actividades que puedan tramitarse mediante declaración responsable.
3. Obras para acondicionamiento o rehabilitación de locales necesarias para la implantación o modificación de actividades que deban tramitarse mediante el procedimiento de licencia previa.
4. Las obras que se realicen en locales dedicados a actividades incluidas en la Ley de Evaluación Ambiental.
5. Obras para las que sea preceptiva la autorización de otras Administraciones Públicas.
6. Obras privadas que se pretendan desarrollar en espacio libre público.
7. Actuaciones en edificaciones, instalaciones o locales que se encuentren en situación de "fuera de ordenación", inadecuados o preexistentes.
8. Actuaciones que tengan por finalidad el cambio del uso global de un edificio, o de parte del mismo, o la modificación del número de viviendas o locales.
9. Obras en las que la actuación revista una complejidad especial que requiera un análisis detenido para su correcta valoración, o sobre las que el planeamiento exija documentación adicional a la recogida en esta Ordenanza.
10. En general, cualquier actuación que suponga la alteración de los parámetros urbanísticos básicos: edificabilidad, ocupación y uso.

Artículo 5. Inicio del Procedimiento.

El procedimiento de tramitación de licencia de obra menor como acto comunicado se iniciará a solicitud del interesado en el impreso normalizado establecido al efecto.

En dicho impreso deberán constar, obligatoriamente para su tramitación, los siguientes datos:

- a) Descripción detallada de la obra a realizar.
- b) Presupuesto de ejecución material de las obras por partidas, incluyendo mediciones.
- c) Datos de identificación y domicilio del interesado.

- d) Datos completos del inmueble donde se realizará la obra especificando el número del callejero municipal y referencia catastral.
- e) Estimación del tipo, cantidad, destino e importe de retirada de los residuos generados.
- f) Solicitud expresa de permiso para instalación de contenedor en vía pública y justificación del pago de autoliquidación de tasas (en su caso).
- g) Declaración responsable de que la obra solicitada no se haya incluida en ninguno de los supuestos de exclusión contenidos en el artículo 4 de la presente Ordenanza.

Artículo 6. Tramitación del procedimiento de obra menor.

La tramitación de las licencias de obra menor como “actos comunicados” se ajustará al siguiente procedimiento:

1. La comunicación se efectuará en modelo normalizado que deberá presentarse en el

Registro General de Entrada, acompañado de la siguiente documentación:

- 1.1.- Justificante del pago de la autoliquidación de las tasas e impuestos que procedan.
- 1.2.- En caso de generación de residuos o escombros, justificante del depósito de la fianza que proceda para garantizar la correcta gestión de aquellos.
- 1.3.- En su caso, solicitud expresa de licencia para instalación de contenedor en la vía pública donde se indique la identificación de la empresa de contenedores.
- 1.4.- Croquis de localización de la actuación dentro del edificio o parcela, y plano de situación en el municipio. Podrá obtenerse información en la siguiente dirección: <http://www.sedecatastro.gob.es>
- 1.5.- Fotografía, preferentemente impresa en hoja independiente, del estado actual del área de actuación.
- 1.6.- Autorización por parte de la comunidad de propietarios cuando se trate de actuaciones sobre elementos comunes en edificios a los que les sea de aplicación la ley de propiedad horizontal.
- 1.7.- Presupuesto detallado de la obra o del material de la obra firmado y sellado por la empresa que realice la misma o donde se adquiera el material

2. El sello del Registro de la documentación completa, equivaldrá a la toma de conocimiento por parte del Ayuntamiento de la actuación que pretende llevarse a cabo, salvo que las obras que se pretendan sean contrarias a la legislación o al planeamiento urbanístico.

3. Analizada la documentación por los Servicios Técnicos municipales y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico municipal y a las prescripciones de la presente Ordenanza, la tramitación de los actos comunicados finalizará de alguna de las siguientes maneras:

3.1.- Cuando el acto comunicado se adecue al ordenamiento jurídico y a las prescripciones de esta Ordenanza, transcurrido el plazo de 15 días hábiles a contar desde el día siguiente a la fecha de la comunicación, esta producirá los efectos propios de una licencia urbanística y permitirá el inicio de las obras, sin necesidad que se dicte acto expreso por parte del Ayuntamiento.

3.2.- Cuando la documentación aportada sea insuficiente o se detecte falsedad en los datos comunicados, en el plazo máximo de 10 días hábiles se comunicará al interesado que se abstenga de ejecutar las obras y que la autorización será tramitada por el procedimiento ordinario de concesión de licencia de obra, concediéndole en el mismo acto plazo de subsanación de la documentación, conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Del Sector Público.

4. Las actuaciones comunicadas no podrán iniciarse, en ningún caso, antes del transcurso de los 15 días hábiles indicados en el apartado 3.1 de este artículo.

5. El documento de comunicación, debidamente sellado, deberá hallarse en poder de la persona que esté al frente de las obras, quien tendrá la obligación de presentarlo a las autoridades municipales que así lo requieran.

6. El Ayuntamiento se reserva el control ulterior de la ejecución de las obras llevadas a cabo como actos comunicados, sin perjuicio de que de las inspecciones que puedan realizarse se derive la incoación de los correspondientes expedientes sancionadores por incumplimiento de la legalidad urbanística o administrativa.

7. La actuación comunicada se entenderá otorgada a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

8. Al acto comunicado le serán de aplicación los plazos establecidos por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en lo relativo a la eficacia temporal y caducidad de la licencia.

Artículo 7. Transmisión.

1. Las licencias urbanísticas o comunicaciones previas, serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito. Si no se cumple este requisito, las responsabilidades que de todo orden puedan derivarse serán exigibles indistintamente a ambos. La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión "intervivos" o "mortis causa" de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.

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

Artículo 8. Vigencia.

1. Las comunicaciones previas que amparen el ejercicio de obras, debidamente comprobadas, tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas, de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2. En el caso de que deba entenderse otorgada por silencio administrativo o que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán de un mes para iniciar y tres meses para terminar las obras, respectivamente, una vez transcurridos quince días, contados ambos plazos desde el día en que hubiera tenido entrada en el Registro Municipal el acto de comunicación formulado por la parte interesada.

3. Los anteriores plazos se prorrogarán de forma automática por una sola vez y por un nuevo plazo equivalente al inicialmente establecido, tanto para el comienzo como para la finalización de las obras

Artículo 9. Caducidad.

1 La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el apartado anterior. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo del Sector Público, se formalizará y surtirá efectos con la notificación de la declaración expresa de caducidad dictada por el órgano municipal competente, con previa audiencia del interesado.

Previa la audiencia, deberá incorporarse informe municipal acreditativo del estado de las obras al momento de la inspección, mediante acto expreso declarativo.

3 La declaración de caducidad extinguirá la comunicación previa que ampare el ejercicio de obras, debidamente comprobadas, a todos los efectos, y las actuaciones que se realicen una vez declarada la misma, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

4 La declaración de caducidad producirá los efectos fiscales pertinentes, dándose traslado de la correspondiente resolución municipal al Servicio de Hacienda Municipal a los efectos oportunos.

5. Podrá solicitarse la rehabilitación de una licencia caducada, que se otorgará cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación.

Artículo 10. Fianza por gestión de residuos.

La constitución de fianza por gestión de residuos tiene por objeto garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición y el efectivo cumplimiento del almacenamiento correcto de los residuos de construcción y demolición.

Junto a la solicitud de la licencia deberá adjuntarse justificante de haber depositado a la Tesorería del Ayuntamiento garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas.

Para la devolución de la fianza exigida en relación con la gestión de residuos de construcción y demolición, el titular de la licencia podrá solicitar su devolución, previa acreditación documental de la correcta gestión de los residuos generados en la obra.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

1. Las obligaciones tributarias derivadas de las actuaciones que se tramiten por el procedimiento aquí regulado se regirán por las Ordenanzas Fiscales correspondientes.

2. Para todo lo no regulado en la presente Ordenanza, y en concreto para el régimen general, se aplicará la Ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas del Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes, considerándose esta última, así, complementaria de la presente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

La presente Ordenanza no será de aplicación a aquellos procedimientos que se hayan iniciado con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor.

DISPOSICIONES FINALES.

1. De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y tendrá vigencia hasta su modificación o derogación expresa. En caso de modificación parcial, los artículos no modificados continuarán en vigor.

2. La Alcaldía-Presidencia queda facultada para dictar cuantas órdenes e Instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación, desarrollo y aplicación de esta ordenanza.

3. Mediante Decreto de Alcaldía se aprobarán los impresos normalizados que sean necesarios para la aplicación de esta Ordenanza.

Villarejo de Salvanes, a 20 de septiembre de 2016.

Se procede a la votación:

Queda aprobada por unanimidad, 13 votos a favor (7 del PP, 5 P.S.O.E. y 1 de PLOC).

QUINTO. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE RECONOCIMIENTO ASIMILABLE AL MISMO.

El Sr. Alcalde explica que esta ordenanza tiene su motivo por cambio de normativa urbanística del municipio y que ciertos vecinos se encuentran afectados. También para aquellas edificaciones que no cuentan con ningún tipo de licencia y también las que a pesar de contar con licencia la obra ejecutada no se ajusta a la obra construida.

Interviene la Sra. Portavoz PSOE: indica que lo más interesante es que los servicios básicos se aseguran gracias a esta ordenanza.

El Sr. Alcalde le da la razón y sigue explicando la motivación de esta ordenanza.

Sr. Portavoz PLOC, manifiesta sus inquietudes respecto que se convierta en "saco roto" para que se permita al ciudadano que no cumpla la ley saber que lo tiene resuelto si se permanece en silencio. Por lo tanto se va a abstener el grupo.

El Sr. Alcalde explica que la aprobación o no de la ordenanza no evita que la figura legal reconocida en la ley de fuera de ordenación, ocurra. Explicando que es para dar solución a vecinos que no pueden tener los servicios básicos por la situación de sus licencias.

Sr. Portavoz PLOC, manifiesta que se reafirma en lo presentado con anterioridad y que considera que sería mejor tratar los temas puntuales donde el ayuntamiento tiene la obligación

de ver y dar solución la intencionalidad de los vecinos. Poniendo ejemplos y argumentando esta opinión sin poner en duda la buena intencionalidad del equipo de gobierno, por la que el grupo se va a abstener.

El Sr. Alcalde insiste en que se apruebe o no la ordenanza, se pueden acoger a esta figura de fuera de ordenación los vecinos que así lo consideren. Lo que se hace con la ordenanza es regular un procedimiento.

El texto íntegro de la citada ordenanza es el siguiente:

**REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE
SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE RECONOCIMIENTO ASIMILABLE AL
MISMO.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La existencia de un gran número de edificaciones en el término municipal de Villarejo de Salvanés que contravienen la ordenación urbanística vigente y los efectos de índole socio-económica que derivarían de no poder aplicar a las mismas las procedentes medidas de restablecimiento de la realidad física alterada ilícitamente toda vez que la infracción se encuentra prescrita, requieren el estudio de las posibles alternativas que puedan darse a la situación creada, dentro de la estricta legalidad.

La justificación de la presente Ordenanza es equilibrar adecuadamente la realidad existente con la necesaria protección y adecuada ordenación del territorio, pues solo con el equilibrio de ambos intereses puede acometerse la resolución de los problemas vigentes.

El fin que se desea obtener es poner en marcha los mecanismos necesarios para lograr el doble objetivo de evitar la proliferación de nuevas construcciones en suelo no urbanizable ejecutadas sin licencia o contraviniendo las mismas, con una política de control estricto y persecución de la infracción urbanística, y de encontrar soluciones a una realidad que se ha consolidado con el paso del tiempo. Realidad que constata la existencia de edificaciones, principalmente en suelo no urbanizable de protección, que contravienen la ordenación urbanística vigente y sobre las cuales, dado el tiempo transcurrido desde su terminación, no procedería la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

La vulneración del ordenamiento urbanístico desencadena una pluralidad de consecuencias jurídicas de entre las que, la que más importa, es la de la restauración del orden jurídico infringido, planteándose hasta la fecha el vacío legal en los supuestos en que, cometida la infracción, la Administración no actúa a tiempo y transcurre el plazo de que dispone para poner en marcha los mecanismos con los que cuenta para procurar el restablecimiento de la legalidad infringida. Ante este vacío legal, la cuestión que se le planteó a la jurisprudencia fue la de determinar en qué situación quedaban esas edificaciones o instalaciones que, a pesar de haber sido construidas de manera ilegal, para ellas ha prescrito la posibilidad de su demolición, es decir, no se ha reaccionado a tiempo ante ellas por parte de la Administración. Ante el silencio de la Ley, la jurisprudencia resolvió que dichas edificaciones quedaban "asimiladas" al régimen legal de fuera de ordenación. En tal sentido, la STS de 5 de diciembre de 1987 (RJ 1987/9365) establece claramente que "en derecho urbanístico el transcurso de los plazos con los que la administración cuenta para proceder a la demolición de las obras realizadas sin licencia o excediéndose de la licencia otorgada, consolida la obra ilegalmente construida razón por la cual se aplica analógicamente) el régimen de fuera de ordenación". De esta forma, y a tenor de la jurisprudencia examinada (STS 4 de junio 1994, 2 de noviembre de 1994, 28 de julio de 1986,

11 de julio de 1984 y 6 de febrero de 1991), cabe sostener que a las edificaciones constitutivas de infracciones urbanísticas ya prescritas les son de aplicación las disposiciones del régimen jurídico previsto para las edificaciones en situación de fuera de ordenación.

Asimismo, existen también en el término municipal, si bien en menor número que las incluidas en la situación anteriormente descrita, construcciones, edificaciones e instalaciones que en su momento obtuvieron la correspondiente autorización municipal y/o autonómica, si bien con la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias del año 2003, han quedado en situación de fuera de ordenación en su sentido estricto.

Dentro del conjunto de efectos jurídicos derivados de la publicación y entrada en vigor de los planes urbanísticos, se encuentra la de calificación de un edificio o instalación en situación de fuera de ordenación, esto es, la disconformidad sobrevenida al ordenamiento jurídico de aquellos inmuebles, con ocasión de su incompatibilidad con el plan aprobado con posterioridad a la construcción de tales edificios e instalaciones.

Tiene declarado de manera constante la jurisprudencia de nuestros Tribunales que la inclusión de un edificio en la situación vista no genera, por sí misma y automáticamente, el deber de proceder a la demolición de lo así construido. Sin embargo, ya desde la legislación urbanística vigente en España en la década de los 70 –Ley del Suelo de 1975; Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976-, se ha dispuesto normativamente un régimen encaminado a evitar la consolidación de esas construcciones en situación de fuera de ordenación, al tratarse de edificaciones contrarias a plan y cuya desaparición, con el tiempo, favorecería el ajuste de la realidad constructiva al canon legal en vigor.

De esta forma, el artículo 60 del citado Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, tras definir la situación de fuera de ordenación urbanística, disponía como regla para tales edificaciones e instalaciones la imposibilidad de acometer en éstos cualesquiera obras encaminadas a su consolidación, regla a la que se anudaba la posibilidad excepcional de realizar obras parciales de consolidación en dichos inmuebles cuando su expropiación o demolición no estuviere prevista en el plazo de quince años. Régimen éste, como se advierte, muy restrictivo para las posibilidades de actuación sobre tales inmuebles en el que, además, se eliminaba la posibilidad de modular tales consecuencias normativas a través del respectivo plan de ordenación.

Con el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 – en gran medida luego declarado inconstitucional por la Sentencia 61/1997, de 20 de marzo – se abre la posibilidad de que el plan urbanístico en cada caso vigente pueda matizar las consecuencias de la declaración de un edificio en situación de fuera de ordenación. Esta remisión a lo que establezca el plan de ordenación también es contemplada, para la comunidad madrileña, por la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo*, cuyo artículo 64.b) sienta al respecto dos principios esenciales: los términos de la declaración de un inmueble en situación de fuera de ordenación serán los que se dispongan en el plan de ordenación aplicable y la obligada distinción, en estos casos, entre situaciones de total y parcial incompatibilidad de las edificaciones e instalaciones existentes con el nuevo plan, a las que se conecta una diferente batería de consecuencias jurídicas.

En consecuencia con lo anterior, el Plan General de Ordenación Urbana vigente establece, en el apartado 2.9 de las Normas Urbanísticas, distintos grados de fuera de ordenación.

En este marco y con esa finalidad se ha elaborado la presente Ordenanza sobre el régimen de situaciones de fuera de ordenación y asimilables a la de fuera de ordenación, interesando en esta exposición de motivos destacar dos cuestiones: la idoneidad del instrumento empleado y las líneas maestras del régimen de aplicación para tales situaciones.

En este sentido, se ha optado por la Ordenanza Municipal como herramienta e instrumento normativo independiente de la normativa urbanística actualmente en vigor en Villarejo de Salvanés, no solo por razones de eficacia en la medida en que con este instrumento y su más rápida tramitación puede contarse de manera anticipada con el instrumento normativo que regule esta cuestión en el municipio, sino antes de ello y fundamentalmente debido a que la mera eficacia sin soporte normativo deviene en arbitrariedad pública, porque a tal solución, la de una Ordenanza especial con ese objeto, presta cobertura el artículo 32 de la *Ley 9/20011, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, cuando prevé que a través de esas Ordenanzas municipales pueda regularse de manera pormenorizada “*cuantas (...) condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificación... ..en concreto: deberán regular los aspectos relativos a la seguridad, funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambientales, estética, ornato, calidad, conservación y utilización de los edificios y demás construcciones e instalaciones...*” y “*podrán regular cuantos otros aspectos de la edificación y construcción no estén reservados por esta Ley al planeamiento urbanístico*” (artículos 35 y 42 de la *Ley 9/2001*).

Unido a lo anterior, la *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*, en su disposición final duodécima, modifica el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio*, y establece una serie de medidas de seguridad jurídica en el sector inmobiliario, una de las cuales se refiere al procedimiento de inscripción registral por el que habrán de regirse aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, y todo ello con el fin de garantizar y fortalecer la seguridad jurídica en los actos y negocios inmobiliarios por medio del Registro de la Propiedad. En este sentido se pretende incorporar al Registro de la Propiedad la información que permita a los adquirentes de inmuebles conocer por anticipado la posible situación litigiosa en la que estos se encuentran, incluyendo los expedientes que puedan suponer la imposición de multas o la futura demolición.

Además, dicha Ley regula los requisitos de acceso al Registro de la Propiedad de las obras nuevas terminadas, impidiendo que puedan ser objeto de inscripción registral aquellas que no posean licencia de primera ocupación y se hace incidencia en los edificios fuera de ordenación de forma tal que se proceda a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de la misma, con delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario, garantizándose así a los propietarios y terceros adquirentes de buena fe el conocimiento de la misma y de las limitaciones que implica.

De esta forma, se modifica el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo para dejar constancia de la situación de fuera de ordenación, debiendo aportar el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación con delimitación de su contenido.

Por todo lo cual, el Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes, en consonancia con estos principios, viene a regular mediante la presente Ordenanza situaciones consolidadas que, aun naciendo contrarias al ordenamiento urbanístico, el transcurso del tiempo hace que no resulte posible la restauración de ese orden jurídico infringido.

En definitiva, se trata de regular la situación de aquellas edificaciones -en su mayor parte viviendas edificadas en suelo no urbanizable de protección- a las que, transcurrido el plazo previsto en el artículo 236 de la *Ley 9/2001*, ya no se pueden aplicar las medidas pertinentes tendentes al restablecimiento del orden jurídico que se perturbó con su construcción, posibilitando con el máximo control administrativo la regularización de la contratación de los suministros necesarios para su uso en condiciones adecuadas y su alta en el Catastro de Bienes Inmuebles.

TÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto establecer los requisitos y regular el procedimiento administrativo de declaración de situación de fuera de ordenación prevista en el artículo 64 de la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, desarrollada por el art. 2.9 del Plan General de Ordenación Urbana vigente, y de reconocimiento de situación asimilable al régimen de fuera de ordenación, para aquellos actos del uso del suelo y, en particular, para aquellas obras, instalaciones y edificaciones en suelo no urbanizable de protección y suelo urbanizable no sectorizado realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no es posible adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística por haber transcurrido el plazo de cuatro años desde la finalización total de las mismas, sin que por parte de la Administración se hubiere incoado expediente y recaído resolución ordenando el restablecimiento del orden jurídico infringido.

A los efectos de esta Ordenanza, según la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones, se distinguen:

1. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

En este grupo deben diferenciarse:

a) Edificaciones construidas con licencia urbanística.

b) Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones.

2. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, que son aquellas construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia (artículo 64, *Ley 9/2001*).

También se encuentran en situación de fuera de ordenación aquellas obras, edificaciones e instalaciones emplazadas en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección en los que concurren las circunstancias del artículo 16.1.a) de la *Ley 9/2001*, en el caso de que

fueran construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

b) Edificaciones en situación asimilable al régimen de fuera de ordenación, que son aquellas construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido y siempre que se encuentren terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada a partir del momento en que esté dispuesta para servir al fin o el uso previstos, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 196 de la *Ley 9/2001*.

c) Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. La presente Ordenanza será de aplicación a los actos de uso del suelo y, en particular, a las siguientes edificaciones, construcciones e instalaciones ejecutadas en suelo no urbanizable de protección y urbanizable no sectorizado que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, diferenciándose:

a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

b) Edificaciones en situación asimilable al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

2. No será de aplicación el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación cuando se produzca, en relación con las obras, edificaciones e instalaciones, alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que no hayan transcurrido más de cuatro años desde la finalización total de las obras.

b) Que las obras, edificaciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.

TÍTULO II.

PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN ASIMILABLE AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 3. Procedimiento.

Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza los propietarios de los actos de uso del suelo y, en particular, de las obras, edificaciones e instalaciones a las que se hace referencia en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes la adopción de una

resolución administrativa por la que se declaren dichas obras, edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación o asimilable al régimen de fuera de ordenación.

El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que ésta se encuentre en la situación jurídica señalada en el artículo 1.1.b).

El procedimiento para otorgar la resolución de declaración o reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, así como a las especialidades procedimentales establecidas en la presente Ordenanza.

Artículo 4. Inicio del procedimiento.

El procedimiento para la declaración o reconocimiento se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la siguiente documentación:

1. En todos los casos:

a) Fotocopia del DNI [o NIF] del titular [y representante, en su caso].

b) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: copia compulsada del

título o documento de propiedad de la parcela en la que se ubica la obra, instalación o edificación y, en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad o, en el caso de no existir los anteriores, contratos de compraventa privados en los que se haga referencia a la antigüedad de la edificación.

c) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (certificación expedida por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca)* o por cualquier medio de prueba admisible en Derecho.

En el caso de la certificación emitida por técnico competente, la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación. Para dicha certificación se podrá incorporar alguna de la siguiente documentación justificativa:

- Serie de ortofotos aéreas de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.

- Se podrá incorporar un histórico literal de la finca, si este contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.

- Cualquier otra documentación que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.

d) Documentación suscrita por técnico competente y visada por el Colegio profesional correspondiente, en formato papel y digital, acreditativa de los siguientes extremos:

- Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y señalando su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- Un plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1:5.000 ó 1:2.000 en el que se grafíe la edificación objeto de la solicitud.
- Plano de emplazamiento, acotado y superficiado, con indicación de la escala y en el que se señalen las distancias de la edificación o edificaciones a los linderos de la parcela.
- Planos a escala y acotados por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de las superficies útiles y construidas.
- Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y presupuesto de ejecución material de las mismas a la fecha de la solicitud de la declaración.
- Certificado, gráfico y descriptivo, en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, así como la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina, acreditando que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, incluso adaptación al Código Técnico de la Edificación si, por la antigüedad del inmueble, se encontrara afectado por su vigencia.
- Una fotografía de cada una de las fachadas de la obra, instalación o edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño 10 x 15 centímetros.
- La documentación suscrita por técnico competente describirá pormenorizadamente qué parte de la edificación es la que no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, especificando que parámetros urbanísticos de la legislación y el planeamiento urbanístico no se cumplen: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o número de plantas.

e) Documentación suscrita por técnico competente relativa a la descripción de las obras necesarias e indispensables, en su caso, para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a los servicios urbanísticos.

El suministro de los servicios básicos necesarios en la edificación deberá realizarse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y justificando la normativa sectorial aplicable:

- Como sistema de suministro de agua potable se admitirá el abastecimiento mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, siempre que se justifique su legalidad y quede garantizada su potabilidad para el consumo humano.

- La evacuación de aguas residuales se podrá realizar mediante cualquier sistema que garantice técnicamente que no se produce contaminación del terreno y de las aguas subterráneas y superficiales. Se ha de fomentar el empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales, como el inodoro seco y la reutilización de aguas en la propia edificación.

- El suministro de energía eléctrica deberá realizarse mediante sistemas que no produzcan molestias ni efectos nocivos al medio ambiente.

En el caso excepcional de encontrarse en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora será necesario que se justifiquen los siguientes requisitos:

- Que sean accesibles, entendiéndose como tal aquellos que discurren por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.

- Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, en el correspondiente informe de la misma.

- Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

f) Compromiso de cesión de la parte de parcela colindante con camino público de acuerdo con la normativa urbanística municipal, en caso de resultar necesario para garantizar la accesibilidad.

g) Compromiso de participar en todos los gastos futuros que genere la urbanización o implantación de servicios (abastecimiento de agua, alcantarillado, depuración, entre otros) de los terrenos de acuerdo con la normativa aplicable.

h) Compromiso de hacer constar en el Registro de la Propiedad las cargas de la parcela y edificaciones en aplicación de la presente Ordenanza.

i) Copia del modelo 902 -N de alta en Catastro, de conformidad con lo dispuesto en el apartado tercero del presente artículo.

j) Documento acreditativo de haber abonado la correspondiente tasa.

k) La Certificación descriptiva y gráfica catastral será incorporada de oficio.

2. Para el caso de edificaciones, construcciones o instalaciones en situación legal de fuera de ordenación es necesario que el titular del inmueble aporte, además, la autorización administrativa al amparo de la cual se procedió a la ejecución de la construcción, edificación e instalación existente.

3. En todas las solicitudes será obligatorio que, en el caso de no estar dada de alta catastralmente la construcción objeto de declaración o reconocimiento, o los datos catastrales

no se correspondan con la construcción realizada, se aporte justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral o solicitud de la alteración jurídica de la previamente declarada.

Artículo 5. Tramitación del procedimiento.

1. Formulada la solicitud a la que se hace referencia en el artículo anterior y una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnicos y jurídicos municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 2.

3. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada y de los informes emitidos, está facultado para requerir la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, así como para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras, previa obtención de la preceptiva licencia urbanística.

4. La acreditación de la realización de las obras requeridas en el apartado anterior se realizará, en el plazo previsto en el requerimiento, mediante certificado final de obra suscrito por técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

Artículo 6. Resolución del procedimiento.

1. La resolución se acordará previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes, debiendo dichos informes hacer incidencia en los aspectos contemplados en el artículo 4.1.c), d) y e) de la presente Ordenanza, los informes técnicos, y en la no existencia de procedimiento en curso de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, los informes jurídicos.

2. La certificación de la propuesta de resolución será título suficiente para que por parte del promotor se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad la situación jurídica del inmueble.

3. Una vez aportado por el promotor el documento acreditativo de la inscripción realizada, se emitirá la propuesta de resolución, que contendrá la declaración expresa del inmueble en situación de fuera de ordenación o en situación de asimilable al régimen de fuera de ordenación, identificando las circunstancias que lo motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo, debiendo consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 4.1.d), indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y señalando su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

- b) Clasificación y calificación urbanística del suelo en el que se ubica la edificación o instalación.
- c) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación -por estar construida con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia- o en situación de asimilable al régimen de fuera de ordenación -por haber transcurrido el plazo para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido- y, en este último caso, la mención expresa de esta circunstancia.
- d) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación.
- e) El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
- f) Especificación de los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras y las condiciones del suministro.
- g) Indicación expresa de las obras que pueden ser ejecutadas en el inmueble en función del grado de fuera de ordenación aplicable conforme al apartado 2.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, indicando la posibilidad de ejecutar las obras excepcionales a que se refiere el art. 11 de la presente Ordenanza.

4. La concesión de la declaración de fuera de ordenación o el reconocimiento de la situación asimilable al régimen del fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

Artículo 7. Competencia.

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde la declaración del inmueble afectado en situación fuera de ordenación o asimilable a la de fuera de ordenación, así como en este último caso, el reconocimiento del transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, corresponde al Alcalde- Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

Artículo 8. Plazos para resolver.

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de 6 meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio.

Este plazo se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud, los plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, así como el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 5, apartado 3.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiere notificado la resolución expresa, ésta se entenderá denegada. En ningún caso podrán adquirirse por silencio facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

3. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada y, en su caso, el Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

TÍTULO III.

EFFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DEL RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN ASIMILABLE AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 9. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de declaración o reconocimiento de la situación de fuera de ordenación o asimilable al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas.

Dicha resolución administrativa se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

2. La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el

Registro de la Propiedad de obras, edificaciones e instalaciones sobre los que hubiere recaído resolución declarativa de fuera de ordenación o asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá, como parte de la misma, copia de la certificación de la propuesta de resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

Artículo 10. Obras permitidas en edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación o asimilables al régimen de fuera de ordenación.

1. Para las edificaciones, construcciones o instalaciones declaradas en situación de fuera de ordenación o en situación asimilable a la de fuera de ordenación sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, de acuerdo con lo establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (apartado 2.9.2 de las Normas Urbanísticas).

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 64 de la *Ley 9/2001*, se considerarán totalmente incompatibles con la ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino, o bien que ocupen suelo que tenga carácter demanial o esté afectado por servidumbres de uso público general.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medioambiente de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación o asimilables al régimen de fuera de ordenación, podrán autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, la salubridad y el entorno, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.3 de la presente Ordenanza.

3. Asimismo, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación o asimilables al régimen de fuera de ordenación, resolverán su situación en lo que se refiere a la evacuación y/o depuración de aguas residuales, solicitando la conexión a la red de saneamiento municipal, si esto fuera posible, o bien solicitando la autorización de vertidos, en su caso, a la Confederación Hidrográfica del Tajo, conforme a lo previsto en el artículo 245 del *Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*.

Artículo 11. Obras excepcionales.

Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación de fuera de ordenación o en situación asimilable al régimen de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de los mismos en un plazo de quince años, circunstancia que, en cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva tal declaración.

De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

Artículo 12. Prestación de los servicios en edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación y asimilables al régimen de fuera de ordenación.

1. La prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

2. Excepcionalmente, en la resolución de la declaración de fuera de ordenación o del reconocimiento de la situación asimilable al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos sean accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

Artículo 13. Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos exigirán, para la contratación de los respectivos servicios, la acreditación de la declaración o reconocimiento de la edificación en situación asimilable al régimen de fuera de ordenación. Los servicios se deberán prestar con las características definidas en la resolución municipal de declaración o reconocimiento.

2. Las empresas suministradoras deberán pronunciarse expresamente sobre la viabilidad de las acometidas a los suministros en aquellas edificaciones en situación de fuera de ordenación o asimilable al régimen de fuera de ordenación que, excepcionalmente, estén en situación de conectarse a los servicios básicos generales existentes.

Artículo 14. Inspección Técnica.

Las edificaciones en las que proceda su declaración o reconocimiento administrativo bajo las modalidades de pronunciamiento previstas en esta Ordenanza estarán sometidas a la

inspección periódica de construcciones y edificaciones (ITE) de conformidad con lo que se establezca en la futura en la Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios.

Artículo 15. Formación de censo.

El Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes procederá a la confección de un censo de obras, edificaciones e instalaciones declaradas en situación de fuera de ordenación o en situación asimilable al régimen de fuera de ordenación, que complementaría el Inventario de edificaciones en suelo no urbanizable del vigente Plan General.

TÍTULO IV.

NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EN EDIFICACIONES EN INSTALACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y EN SITUACIÓN ASIMILABLE AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 16. Condiciones de seguridad.

1. La edificación deberá reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones de que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Artículo 17. Condiciones de salubridad.

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento

necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.

Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la

normativa de aplicación y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

3. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

4. Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos urbanos en la forma legalmente establecida, bastando para ello estar dado de alta en el Padrón de la tasa de recogida de residuos sólidos urbanos del Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés.

Artículo 18. Condiciones de habitabilidad y funcionalidad.

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

Toda vivienda deberá contar, al menos, con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- Red interior de desagüe de apartados sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

Disposición adicional.

La expedición del acuerdo municipal de declaración de situación de fuera de ordenación o reconocimiento de la situación asimilable al régimen de fuera de ordenación dará lugar a la liquidación de una tasa conforme a la Ordenanza Fiscal aplicable.

Disposición transitoria.

Las edificaciones que a la entrada en vigor de esta Ordenanza cuenten con la contratación temporal de servicios de las empresas suministradoras, deberán obtener la declaración de asimilable a que se refiere la presente Ordenanza o la concesión de la preceptiva licencia de ocupación o utilización.

Disposición final.

De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la *Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local*, la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Se procede a la votación:

Queda aprobada por mayoría, 12 votos a favor (7 del PP, 5 P.S.O.E.) y una abstención (1 de PLOC).

SEXTO. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

El Sr. Alcalde explica que viene ligado a la ordenanza de acto comunicado y que es para modernizar el procedimiento de concesión de licencias, actualizar la ordenanza a la normativa actual. Explica un poco los procedimientos que se incluyen en la ordenanza.

Sr. Portavoz PLOC aprovecha a manifestar que se podía haber incluido las obras menores previa comunicación, aprovechando que hemos regularizado. Les parece bien que se normalicen y agilicen este tema, sobre todo las obras menores. Por lo que van a votar a favor.

El Sr. Alcalde explica que las ordenanzas han sido trabajadas por los administrativos y por el técnico municipal que son los que al final trabajan el día a día con ellas.

El texto íntegro de la citada ordenanza es el siguiente:

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Esta ordenanza responde a la necesidad de homogeneizar los procedimientos de regulación de la actividad edificatoria, adecuándola al marco normativo vigente, integrando las regulaciones urbanísticas y sectoriales, con las normas generales emanadas de las Administraciones de rango superior.

Con esta norma se pretende adecuar el régimen de este tipo de licencias a la normativa existente, tanto estatal como autonómica que son el resultado de la destacable actividad legislativa de los últimos años, en materia urbanística, medioambiental y de procedimiento administrativo, y que por otro lado, posibilite la agilización de los procedimientos, mejorando la eficiencia de los servicios técnicos municipales, reduciendo los plazos de respuesta a las solicitudes de los interesados y unificando los criterios reguladores de dicha actividad y, en suma, componiendo un marco normativo seguro y ágil que redunde en un mejor servicio a los ciudadanos.

La simplificación y racionalización de las tramitaciones, incorporando criterios de calidad en el desempeño del servicio, permitirá paralelamente una mejora en la gestión de los expedientes de disciplina urbanística y la simplificación de las tareas de información urbanística, así como la incorporación de las nuevas tecnologías en la relación de los administrados con los servicios municipales.

Hay que tener en cuenta que las actividades urbanísticas tienen permanente interconexión material y procedimental con las actividades de uso, su implantación y ejercicio. Por ello esta ordenanza está intensamente relacionada con aquella que para actividades que se encuentra en vigor en el Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés.

Todo ello redundará en una mayor facilidad para la participación ciudadana y una reducción de trámites y plazos que fomente la implantación de actividades económicas y elimine trabas burocráticas en las obras cotidianas de mantenimiento de los inmuebles privados, compatibilizando la necesaria estabilidad del marco normativo con los requerimientos inherentes al desarrollo dinámico de la ciudad.

Por otro lado, como complemento a esta norma reguladora del procedimiento de tramitación de las licencias, el Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés dispone de la ordenanza reguladora de los procedimientos sometidos a actuaciones comunicadas, que no requieren de autorización previa municipal pero, que junto a los procedimientos de tramitación ordinaria y aquellos de tramitación abreviado, constituyen el conjunto de habilitaciones de intervención administrativa local en materia de control urbanístico básico.

Finalmente, la nueva ordenanza aspira a modernizar la gestión, buscando la máxima colaboración entre la Administración y el ciudadano con el fin de alcanzar el objetivo común de resolver los procedimientos de licencia urbanística dentro de los plazos previstos en función del tipo de licencia que se haya solicitado.

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL CONTROL DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS Y SUS CLASES

Artículo 1. Objeto, definiciones y regímenes de la Ordenanza.

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos de tramitación de los diferentes actos de control municipal de las actuaciones urbanísticas cuyo control requiere de la obtención de una autorización municipal, de conformidad con las disposiciones específicas de la legislación de régimen local y de la Comunidad de Madrid, legislación urbanística general y demás sectorial de aplicación.

2. En los términos de la legislación vigente se entiende por:

a) *Autorización o licencia*: cualquier acto expreso o tácito de la autoridad competente del Ayuntamiento que se exija, con carácter previo, para la realización de actos de edificación y usos del suelo y el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio.

b) *Declaración responsable*: el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio; que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

c) *Comunicación previa*: el documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo del Sector Público

3. Las licencias, declaraciones responsables o comunicaciones previas recibirán el nombre de “urbanísticas” cuando tengan por objeto actos de edificación o uso del suelo, y “de actividad” cuando incidan en el ejercicio de actividades o prestación de servicios o amparen a la vez, la ejecución de obras necesarias para el ejercicio de la actividad.

4. Se integran en el régimen de licencia todas aquellas obras o actividades en las que se aprecien razones imperiosas de interés general que, en razón

a la naturaleza de aquellas, exijan una especial protección del orden urbanístico o del medio ambiente.

5. Las actuaciones no sujetas al régimen de licencia previa se encuentran sometidas, según los casos, al régimen de declaración responsable o de comunicación previa en los términos previstos en la Ordenanza correspondiente.

6. Cuando alguna de las actuaciones que se pretendan llevar a cabo no tuviera encaje específico en alguno de los supuestos establecidos en esta Ordenanza, se asimilará con la que presente mayor coincidencia, aplicándole en consecuencia el mismo régimen.

7. El error en que pueda incurrir el interesado a la hora de asignar la obra o actividad que pretende llevar a cabo en alguno de los regímenes de licencia, declaración responsable o comunicación previa no será obstáculo para su tramitación, siempre que de su contenido se deduzca su verdadero carácter. En tal caso, el Ayuntamiento dictará resolución dándole al escrito en cuestión el carácter que le corresponda, lo que se notificará al interesado con expresión de los efectos derivados de tal circunstancia y de la documentación que, en su caso, sea precisa para continuar su tramitación.

En relación con los efectos sobre el cambio de régimen se indicará al interesado lo siguiente:

a) Cuando el interesado hubiera notificado al Ayuntamiento una declaración responsable o comunicación previa siendo el régimen apropiado el de licencia, se le comunicará que no podrá ejecutar la obra o desarrollar la actividad pretendida hasta que la obtenga y si la hubiere iniciado, se le requerirá para que proceda al inmediato cese de las mismas con todas las advertencias propias de supuestos de reposición de la legalidad infringida.

b) Cuando el interesado hubiera notificado al Ayuntamiento una licencia o comunicación previa siendo el régimen apropiado el de declaración responsable, se le señalará que deberá presentar el documento en el que manifieste, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio; que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio en los términos exigidos en la Ordenanza para la acción pretendida y, además, que no podrá ejecutar la obra o desarrollar la actividad pretendida hasta que presente la mencionada documentación, con las advertencias señaladas.

Si observasen la falta de cumplimiento de algún requisito esencial para el inicio del procedimiento, informarán y requerirán en ese mismo momento al administrado para que, en un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día inmediato hábil siguiente, subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, de conformidad con lo prevenido en el Artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo del Sector Público

Artículo 2. Órganos competentes para la concesión de las licencias urbanísticas.

La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas, de conformidad con lo previsto en el artículo 21.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local corresponde al Alcalde, salvo que la legislación sectorial la atribuya expresamente a otro órgano

Artículo 3. Sujetos obligados.

1. La sujeción a autorización previa, mediante la correspondiente licencia urbanística u otras formas de intervención administrativa para el control de la legalidad urbanística, rige para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas. Cuando se trate de

actuaciones urbanísticas promovidas, como titular de las mismas, por el Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés en su término municipal, el acuerdo que las autorice o apruebe producirá los mismos efectos de la licencia urbanística.

2. Cuando se trate de actos promovidos por la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid, la resolución del expediente de solicitud de licencia se ajustará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y resto concordantes.

Artículo 4. Actos sujetos a control de legalidad urbanística.

Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la legislación de la Comunidad de Madrid y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades, excepto aquellos que estén sometidos al régimen de declaración responsable o comunicación previa por la normativa estatal o autonómica o por la presente Ordenanza, y en particular, los siguientes:

- a) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino.
- d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- e) La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
- f) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- g) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- h) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
- i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- k) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- n) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- o) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- q) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.
- s) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- t) Los actos de construcción, edificación e intervención consistente en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en

los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.

- u) Construcción de vivienda rural sostenible.
- v) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en sus mismos términos, así como la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 26 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 5. Otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas de forma expresa en el artículo anterior o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Actuaciones en la vía pública:

- Apertura de vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización aprobado o autorizado.
- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
- Construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de toldos y marquesinas.
- Colocación de postes y señales.
- Conexiones particulares a los servicios urbanísticos municipales.

B) Actuaciones auxiliares de la construcción:

- Establecimiento de vallas de obras.
- Instalaciones de puentes, andamios, descuelgue vertical y similares.
- Colocación de apeos.
- Instalación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras.
- Apertura de zanjas.
- Realización de trabajos de nivelación.
- Acondicionamiento de fachadas.
- Construcción o instalación de barracas provisional es de obra.
- Instalación de maquinaria.

3. También estarán sujetas a control de legalidad urbanística las actuaciones u ocupaciones que se realicen por particulares en terrenos de dominio público, que además deberán contar con las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público, sin perjuicio de la unificación de ambos actos y, en todo caso, de acuerdo con la regulación específica prevista en las correspondientes ordenanzas municipales.

Artículo 6. Actos no sujetos a autorización municipal previa.

No se exigirá licencia urbanística en los siguientes supuestos:

- a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación.
- b) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, sin perjuicio de la obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento su realización.
- c) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización.
- d) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución, sin perjuicio de la obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento su realización.
- e) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.
- f) Las actuaciones urbanísticas promovidas por el Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes, en calidad de dueño de las mismas, en cuyo caso el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.

Artículo 7. Alcance del control de la legalidad urbanística.

1. La intervención municipal para el control de la legalidad urbanística se circunscribirá a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico, de la documentación que fuere exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, de la habilitación legal de los técnicos intervinientes, en el caso de que la actuación lo requiriese, y la conformidad o no de lo proyectado, ejecutado o de la actividad implantada, con la ordenación urbanística y legislación vigente, de pertinente aplicación.

2. En ningún caso la intervención municipal controlará la ejecución de las obras o instalaciones en cuanto a los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.

3. El control de legalidad alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas de Villarejo de Salvanes y en las ordenanzas municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.

4. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para minorar sus repercusiones ambientales. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública.

5. Cuando la actuación pretendida se refiera a la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida; sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada.

6. Sin perjuicio de lo anterior, las licencias y declaraciones responsables deberán contener una información mínima que permita identificar, concretar y ponderar las actuaciones autorizadas; el acto por el que se conceda la licencia y declaración responsable deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano otorgante considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a) Finalidad de la misma y uso al que se destinará.
- b) Altura, volúmenes y ocupación permitida de parcela.
- c) Cantidad en la que se presupuestan las obras (ejecución material)
- d) Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable vigente

Asimismo, en la licencia de primera ocupación, deberá constar cuadro comparativo debidamente comprobado, de los elementos descritos anteriormente en relación a lo realmente ejecutado.

Artículo 8. Actuaciones que requieren Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial previo a la licencia urbanística.

Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable de protección o en suelo urbanizable no sectorizado no podrán obtener licencia urbanística municipal sin la previa Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial, en los términos que establece la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, con las excepciones relativas a la construcción de vivienda rural sostenible contenidas en la Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles.

Artículo 9. Licencias para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.

1. En los supuestos establecidos por la Ley y siguiendo el procedimiento regulado en esta Ordenanza según la actuación de que se trate, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, se podrán conceder licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes, una vez extinguido el plazo indicado en su caso.

2. La provisionalidad de las obras o usos sólo podrá deducirse y la licencia sólo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:

- a) Que de las características constructivas y la importancia de la inversión necesaria para la obra solicitada no se deduzca una intención de permanencia.
- b) Que de circunstancias, bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que ésta o aquella sólo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

3. Consecuentemente, la autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado, debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o así lo acordase el Ayuntamiento.

4. A los efectos de garantizar la ausencia de costes para el Ayuntamiento, en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición o erradicación cuando lo acordara el órgano competente, por los servicios técnicos municipales se valorará el coste de dicha demolición o erradicación, pudiendo exigirse al interesado, en su caso, la presentación de aval por cuantía resultante, antes de la autorización, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se realice la demolición.

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

Artículo 10. Naturaleza, contenido y efectos.

1. El otorgamiento de la licencia o comunicación previa, debidamente comprobada se ajustará, en todo caso, al principio de igualdad ante la Ley. Se trata de un acto reglado de la Administración municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza al solicitante el ejercicio de un derecho preexistente a edificar.
2. La licencia o comunicación previa que ampare la realización de obras, debidamente comprobada, faculta a su titular para realizar el tipo de actuación que autorice, con sujeción obligatoria a las condiciones técnicas y jurídicas que se determinen y, en su caso, de funcionamiento a que quede sometida.
3. Producirá efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refiera pero no alterará las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
4. Las licencias urbanísticas o comunicaciones previas, que amparen la realización de obras, debidamente comprobada, se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.
5. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
6. Cuando se haya obtenido licencia con arreglo a un proyecto básico, el inicio de las obras quedará supeditado, siempre que exista plena coincidencia entre ambos, a la presentación del proyecto de ejecución, visado. Si existieran modificaciones en el proyecto de ejecución con respecto al básico, deberá estarse a lo establecido en el Artículo 12 de la presente Ordenanza.

Artículo 11. Transmisión.

1. Las licencias urbanísticas o comunicaciones previas, serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito. Si no se cumple este requisito, las responsabilidades que de todo orden puedan derivarse serán exigibles indistintamente a ambos. La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión "intervivos" o "mortis causa" de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.
2. Para la transmisibilidad de las licencias urbanísticas o comunicaciones previas relativas a actuaciones en bienes de dominio público, se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

Artículo 12. Modificaciones de las licencias.

1. Las alteraciones que pretendan introducirse antes o durante la ejecución de las actuaciones autorizadas precisarán de licencia municipal, mediante la presentación previa del correspondiente proyecto modificado, únicamente cuando supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios; a la posición y ocupación del edificio en la parcela; a la edificabilidad; al número de viviendas; a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en elementos protegidos.
2. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia.
3. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que modifica.

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

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

6. En todos los casos establecidos en los apartados anteriores, el solicitante deberá ser siempre el titular de la licencia, de lo contrario deberá obtenerse previamente el cambio de titularidad.

Artículo 13. Inicio y ejecución de las obras.

Cuando previa solicitud del interesado e informe favorable al respecto, de los servicios técnicos municipales, existan datos suficientes en orden al previsible otorgamiento de la licencia municipal, por la claridad de lo proyectado en relación con los preceptos urbanísticos aplicables, el órgano municipal con competencia para el otorgamiento de la licencia municipal podrá, en el plazo de los diez días siguientes a la solicitud de la licencia de nueva edificación, expedir permiso provisional para el inicio de las obras de vaciado del solar, construcción de muros de contención y cimentación, que se entenderá otorgada bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva.

Artículo 14. Vigencia.

1. Las licencias urbanísticas o comunicaciones previas que amparen el ejercicio de obras, debidamente comprobadas, se otorgarán por un plazo determinado, que como máximo será el fijado en el siguiente apartado y tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas, de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2. En el caso de que deba entenderse otorgada por silencio administrativo o que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán:

a. Para Actuaciones Comunicadas: un mes para iniciar y tres meses para terminar las obras, respectivamente, una vez transcurridos quince días, contados ambos plazos desde el día en que hubiera tenido entrada en el Registro Municipal el acto de comunicación formulado por la parte interesada.

b. Para actuaciones sujetas a Procedimiento Abreviado y Declaraciones responsables de obras de acondicionamiento o adecuación de locales: tres meses para iniciar y seis meses para terminar las obras, respectivamente, contados ambos plazos a partir del día siguiente a la recepción por la parte interesada del acto de concesión de la autorización en el primer caso y de presentación en el Registro Municipal, del segundo.

c. Para actuaciones sujetas a Procedimiento Normal y Declaraciones responsables de obras de edificación: seis meses para iniciar y dos años para terminar las obras, respectivamente, contados ambos plazos a partir del día siguiente a la recepción por la parte interesada del acto de concesión de la autorización en el primer caso y de presentación en el Registro Municipal, del segundo.

En los supuestos de autorización de Proyecto Básico, se contará, conforme la regla anterior, desde la autorización de éste.

Los anteriores plazos se prorrogarán de forma automática por una sola vez y por un nuevo plazo equivalente al inicialmente establecido, tanto para

el comienzo como para la finalización de las obras.

3. En el caso de las obras sujetas al procedimiento normal y declaraciones responsables de obras de edificación que precisen de proyecto técnico, el titular deberá notificar al Ayuntamiento, con carácter previo, la fecha de iniciación de las obras. En las obras de nueva edificación, el interesado deberá comunicar, con una antelación mínima de quince días los estados de replanteo, estructura a nivel de calle, terminación de la estructura y finalización de la obra. La comunicación deberá venir firmada por el director de la obra.

Serán preceptivas las visitas de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes al estado de replanteo y finalización. El resto serán facultativas.

De todas las visitas se levantará acta con el contenido y efectos establecidos en el Art. 192 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se acompañará por el interesado el replanteo georreferenciado y por el técnico informante prueba fotográfica u otras que se consideren, con la finalidad de que quede suficientemente acreditado el replanteo definitivo.

Artículo 15. Caducidad.

1. Las licencias o comunicaciones previas que amparen el ejercicio de obras, debidamente comprobada, caducarán en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las obras o actuaciones amparadas por las mismas en el plazo estipulado en la licencia.
- b) En el supuesto de concesión de licencia urbanística con proyecto básico, cuando no se hubiera aportado el proyecto de ejecución en el plazo estipulado en la licencia.
- c) Cuando se incumpliese el plazo estipulado en la licencia que ampare el ejercicio de obras, debidamente comprobadas, para su terminación.

2 La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el apartado anterior. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo del Sector Público, se formalizará y surtirá efectos con la notificación de la declaración expresa de caducidad de la licencia dictada por el órgano municipal competente, con previa audiencia del interesado.

Previa la audiencia, deberá incorporarse informe municipal acreditativo del estado de las obras al momento de la inspección, mediante acto expreso declarativo.

3 La declaración de caducidad extinguirá la licencia o comunicación previa que amparen el ejercicio de obras, debidamente comprobadas, a todos los efectos, y las actuaciones que se realicen una vez declarada la misma, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

4 La declaración de caducidad producirá los efectos fiscales pertinentes, dándose traslado de la correspondiente resolución municipal al Servicio de Hacienda Municipal a los efectos oportunos.

5. Podrá solicitarse la rehabilitación de una licencia caducada, que se otorgará cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación.

Artículo 16. Derechos de los interesados.

Los interesados en los procedimientos de licencias urbanísticas tendrán reconocidos específicamente, además de los establecidos con carácter general en otras normas, los siguientes derechos:

- a) A la tramitación del procedimiento sin dilaciones indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del Ayuntamiento dentro del plazo máximo para resolver el procedimiento de conformidad con lo prevenido en el Título IV Capítulo III Sección II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid y resto concordantes.
- b) A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar.
- c) A que las resoluciones denegatorias de las licencias estén debidamente motivadas, con referencia a las normas que las fundamentan.
- d) A ejercer todos aquellos que por su condición de interesados les otorgue la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, y la específica.

Artículo 17. Deberes de los interesados.

Los interesados tendrán los siguientes deberes:

- a) Presentar la documentación completa según los términos establecidos en la presente Ordenanza, incluida la relativa a la gestión de los residuos de construcción y demolición, así como aquella documentación derivada del cumplimiento de las obligaciones fiscales devengadas.
 - b) Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias o reparos, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de licencia urbanística.
 - c) Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndosele por decaído en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario. No obstante, se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo.
 - d) Disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal, así como situar en lugar visible al público la licencia concedida de la actividad que se desarrolla.
 - e) Cuando sea concedida la licencia, en las obras de nueva edificación y de reestructuración general, se deberá disponer de un cartel informativo visible desde el exterior en el que consten el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas; de los directores de la obra; de ejecución de la obra; del coordinador de seguridad y salud; y de los contratistas; ordenanza que se aplica; fecha de expedición de la licencia; número de expediente y plazo de ejecución de las obras.
 - f) En el caso de las obras sujetas al procedimiento normal que precisen de proyecto técnico, el titular deberá notificar al Ayuntamiento, con carácter previo, la fecha de iniciación de las obras. En las obras de nueva edificación, la notificación se acompañará del acta de replanteo firmada por la dirección facultativa en la que deberá constar plano descriptivo de cotas y niveles
 - g) Obligación de aportar cuantos documentos gráficos y alfanuméricos sean necesarios para la incorporación al banco de datos del Catastro, de las alteraciones a que den lugar las actuaciones sujetas a licencia urbanística.
 - h) En todos aquellos supuestos en que la realización de una obra pudiera comportar un deterioro objetivo del dominio público local, debidamente informado y acreditado mediante el correspondiente Informe Técnico, los titulares de las licencias vendrán obligados a formalizar garantía, en importe del 10 % del valor de la obra, mediante la prestación de depósito o aval bancario, en la Tesorería Municipal, por los importes valorados por los Servicios Técnicos Municipales. Esta garantía se mantendrá en poder del Ayuntamiento durante un año, desde la fecha de la recepción o terminación de la obra.
- Una vez finalizada la obra, previa comprobación técnica municipal, se procederá a la valoración de los posibles daños causados, aplicándose para su ejecución subsidiaria la cantidad depositada a los efectos de reponer el dominio público a su estado original, valorándose el alcance económico para, en su caso, determinar como adecuada la cantidad, reclamar las posibles diferencias positivas o devolución que pudiera proceder.

CAPITULO II: CLASES DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS E INFORMACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 18. Clases de actuaciones urbanísticas.

En general, las actuaciones urbanísticas se pueden clasificar en:

- a) Parcelación (agrupación y segregación)
- b) Obras de urbanización
- c) Obras de edificación
- d) Otras actuaciones urbanísticas
- e) Primera ocupación y utilización de los edificios

Artículo 19. Consulta urbanística.

1. Se podrán formular consultas relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate.
2. La consulta será contestada en el plazo máximo de un mes, salvo que requiera el informe preceptivo de otros servicios municipales, que deberá evacuarse en el plazo de quince días a partir de la fecha de recepción del mismo. El procedimiento se iniciará, previo abono de las exacciones municipales correspondientes, mediante presentación de solicitud que deberá contener, los siguientes datos: plano de ubicación y localización; linderos, forma y dimensión; datos registrales; servicios existentes; condiciones de colindancia; vuelos; plantaciones; instalaciones; edificios; usos actuales y ocupantes; subsuelo y servidumbres.
3. Cuando la consulta se refiera a la situación y/o condiciones urbanísticas de una determinada parcela, cuyo objeto, normalmente, sea solicitar licencia de construcción, el documento que se emita se denominará Informe urbanístico.
4. Si se refiere al régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector situados en nuevos desarrollos, el documento que se expida se denominará Cédula Urbanística.
5. La contestación de la consulta no exime de la correspondiente intervención administrativa en la modalidad que proceda o, en su caso, del deber de obtener la licencia urbanística.
6. La información urbanística facilitada por el Ayuntamiento en contestación a una consulta tiene, únicamente, carácter informativo.
7. La información contenida en el documento que se emita se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes que consten en el Ayuntamiento.
8. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen las figuras del Planeamiento o Instrumentos de ejecución que afecten a la finca, parcela o solar.

Artículo 20. Alineación oficial.

1. Se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración municipal, suscrito por técnico municipal, en el que se señalan las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior.

3. La alineación oficial deberá ser expedida en un plazo de un mes. El procedimiento se iniciará, previo abono de las exacciones municipales correspondientes, mediante presentación de solicitud en impreso normalizado que deberá ir acompañada de:

a) Plano de situación y plano de emplazamiento a escala adecuada para reflejar la parcela y su relación con las fincas colindantes y respecto al viario público en que se sitúe.

b) Excepcionalmente, se podrá solicitar el 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. En tanto no se aporte este documento, quedará interrumpido el plazo de expedición de la alineación oficial.

4. Las alineaciones oficiales tendrán vigencia indefinida. No obstante, cualquier alteración del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado.

5. Con objeto de fijar el límite de la parcela con espacios públicos exteriores; vías; calles; plazas y zonas verdes (alineación exterior), será preceptiva la obtención de licencia de alineación oficial con carácter previo a la ejecución de las edificaciones o al cerramiento de solares de conformidad con la reglamentación de planeamiento urbanístico.

CAPITULO III: FORMAS DE INTERVENCIÓN PARA EL CONTROL MUNICIPAL DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 21. Formas de intervención para el control municipal de las actuaciones urbanísticas.

Se establecen las siguientes formas de intervención municipal para el control de la legalidad urbanística:

a) Actuaciones comunicadas.

b) Autorizaciones previas mediante licencia urbanística de acuerdo con los siguientes procedimientos de tramitación:

- Licencias urbanísticas de tramitación por el procedimiento abreviado.
- Licencias urbanísticas de tramitación por el procedimiento normal.

Las Actuaciones comunicadas se registrarán, en cuanto a su procedimiento por lo establecido en la Ordenanza correspondiente.

Artículo 22. Licencias urbanísticas y procedimientos de control ambiental.

1. En aquellas actuaciones sometidas a procedimientos de control ambiental, conforme a la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, la autoridad competente para la resolución de la licencia urbanística será el órgano sustantivo y su procedimiento de tramitación el principal, a efectos de aplicación de los procedimientos ambientales establecidos en la citada Ley.

2. Tanto la Declaración de Impacto Ambiental como el Informe de Evaluación Ambiental de Actividades son resoluciones del Órgano Ambiental previas de carácter vinculante en la concesión de licencias urbanísticas y de actividad, por el órgano sustantivo.
3. A los efectos de servidumbres aeronáuticas, se estará a lo establecido por la normativa en vigor, actualmente Decreto 584/1972, de 24 de febrero, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.
4. No podrán obtenerse licencias urbanísticas que no cuenten con las autorizaciones previas establecidas en los apartados anteriores.

Artículo 23. Coordinación de actuaciones.

1. Al objeto de establecer la necesaria coordinación municipal respecto de la intervención administrativa en la actividad privada, y a efectos de lo previsto en el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, la solicitud de autorización previa para actos de uso del suelo, construcción y edificación se tramitará de forma simultánea a la solicitud de licencia o a la realización del estudio de la documentación necesaria para la instalación o implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela; solar; inmueble o local. Será requisito indispensable para el inicio de cualquiera de los procedimientos de concesión, haber solicitado formalmente todas las licencias o autorizaciones necesarias para tal fin o, en caso de sometimiento a comunicación previa o declaración responsable, haber formalizado las mismas.
2. En los supuestos en que para realizar las actuaciones urbanísticas solicitadas se requiera, además, la existencia de otra autorización municipal, ésta se podrá integrar en la propia resolución de concesión o autorización cuando para su adopción se hubiera tenido en cuenta el proyecto técnico o documentos específicos requeridos y se hubieran cumplido los trámites exigidos. En el acuerdo de autorización deberá constar expresamente esta circunstancia, debiéndose dar traslado del mismo, para su conocimiento, al órgano competente para el otorgamiento de la respectiva licencia.

Artículo 24. Integración de procedimientos.

1. Cuando sea preceptiva licencia de actividad, y, además, licencia de obras, en supuestos no regulados mediante declaración responsable, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa, la resolución de ambas podrá ser única, siempre y cuando la competencia para la concesión de una y otra esté atribuida a la misma autoridad. La documentación adjunta a la solicitud incluirá la requerida para cada una de las licencias o autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las licencias o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de las mismas en el documento de licencia que se expida.
2. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si fuera procedente denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia de obras; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la de obras, notificándose de forma unitaria.
3. Ambos procedimientos se integrarán a su vez con el procedimiento tributario correspondiente, que originará las correspondientes obligaciones fiscales.
4. En relación a la Licencia de Primera Ocupación, en los casos en que se hiciera necesaria, su instancia se formalizará al mismo momento de la solicitud de la correspondiente licencia de obras, procediendo el Ayuntamiento a la actuación comprobadora, en los términos y de conformidad con lo prevenido en el Artículo 153 y 154 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del

Suelo, de la Comunidad de Madrid. A estos efectos, el titular de la licencia de obras deberá, antes de expirado el plazo máximo otorgado para la finalización de las obras, presentar la correspondiente Certificación Final de obra visada, junto con la documentación preceptiva indicada en la presente Ordenanza, en relación a las Licencias de Primera Ocupación.

5. Para el ejercicio de toda actividad y la puesta en marcha de toda instalación para la que se haya otorgado licencia de instalación y de otras actuaciones urbanísticas, en su caso, además de la licencia de primera ocupación, será necesaria la obtención de la correspondiente licencia de apertura y funcionamiento, salvo para la utilización de los garajes pertenecientes a un edificio colectivo destinado a uso residencial; el funcionamiento de las instalaciones de piscinas pertenecientes a este mismo tipo de edificios, así como el funcionamiento de las instalaciones generales en edificios de uso dotacional.

6. En relación a las autorizaciones de ocupación del dominio público, en los casos en que se hicieran necesarias, su instancia se formalizará al mismo momento de la solicitud de la correspondiente licencia de obras, procediendo el Ayuntamiento a la tramitación y otorgamiento separado o conjunto, con independencia de la actuación comprobadora a que hubiera lugar.

Artículo 25. Programa de autorizaciones por partes autónomas.

En las actuaciones que se tramiten por el procedimiento normal, cuando las obras presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del promotor, conjuntamente con el técnico redactor del proyecto, podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorización por partes autónomas de la obra.

Artículo 26. Documentación.

1. Con carácter general, para la tramitación de las solicitudes de licencia urbanística, se deberán aportar los siguientes documentos:

- Hoja de Datos Básicos facilitada por el Ayuntamiento cumplimentada en su totalidad y firmada.
- Hoja de autoliquidación cumplimentada, en la que conste justificación del abono de los tributos aplicables a la actuación que se solicita.
- Documentación Técnica específica según el tipo de actuación solicitada que se indica en el Capítulo III de esta Ordenanza.

2. Cuando se trate de obras y urbanización simultáneas, el promotor, constructor o solicitante de la licencia deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos y la vía pública, mediante la constitución de garantía del 100% del importe de la obra, en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará, si fuera preciso, en función de los metros cuadrados de urbanización colindantes con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda la construcción, obra o demolición, mediante Informe de los Servicios Técnicos Municipales. La justificación de haber constituido la garantía exigida será condición indispensable para el inicio de las obras autorizadas.

3. En la documentación que se aporte junto con la solicitud de licencia se harán constar la totalidad de las actuaciones proyectadas, no siendo admisible el desglose de las mismas con objeto de obtener diferentes licencias para cada parte de obra o actuación.

4. En las edificaciones que se encuentren en situación urbanística de fuera de ordenación, la documentación y el procedimiento será el que se determine en la ordenanza en vigor en el Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés

5. En aplicación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los

edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras.

Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria.

En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.

En las intervenciones en edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1 a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En todo cambio de uso característico de un edificio existente se deberán cumplir las exigencias básicas del CTE. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establece en los Documentos Básicos del CTE.

Se entiende por “mantenimiento” el conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.

Se entiende por “intervención en los edificios existentes”:

- a) Ampliación: Actuaciones por las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.
- b) Reforma: Cualquier actuación distinta a la que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.
- c) Cambio de uso.

6. Para los supuestos de comunicaciones previas, procedimientos abreviados y declaraciones responsables, en los que no sea necesario proyecto técnico conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, no se exigirá aportación de más documentación si de la presentada puede deducirse el contenido y alcance de la actuación sobre la que se pretende obtener autorización o formular declaración responsable. Asimismo, teniendo en

cuenta el carácter rogado de las licencias y la voluntad en las declaraciones responsables se atenderá exclusivamente lo solicitado por el interesado.

Artículo 27. Proyectos Técnicos.

1. Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración municipal conocer el objeto de las mismas, y determinar si se ajusta a la normativa urbanística y sectorial aplicable.

2. La Ordenanza determina las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieren la presentación de proyectos técnicos, enumerando los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate. Igualmente determina las actuaciones que precisen de declaración responsable y aquellas otras que, por su escasa entidad, pueden acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

3. Los proyectos técnicos, en su caso visados por el Colegio Profesional correspondiente, deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que se han exigibles, todo ello conforme a la legislación en vigor.

4. La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada a ella como condición material de la misma.

5. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de especificaciones constructivas, en los términos y condiciones establecidos en el Artículo 12 de la presente Ordenanza.

CAPITULO IV: LICENCIAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES COMUNES RELATIVAS A LA TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 28. Disposición general.

Sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística se establezcan en normas de rango superior al de esta Ordenanza o de las excepciones que expresamente se indican al respecto en el Artículo 6, la tramitación de solicitudes de licencias urbanísticas, se ajustará a los procedimientos señalados en este capítulo.

SECCIÓN PRIMERA: INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 29. Solicitud de licencia.

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud normalizada acompañada de la correspondiente documentación.

2. Es requisito imprescindible a los efectos de tener por iniciado el procedimiento, justificar el abono de las exacciones municipales correspondientes y haber presentado toda la documentación de carácter esencial requerida en la presente Ordenanza.

3. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley 39/2005, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo del Sector Público, para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado; solicitud; lugar; fecha y firma, y órgano a quien se dirige, especificando, además, si se dispusiera, del número de teléfono; fax y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones.

Artículo 30. Subsanación y mejora de la solicitud.

1. En el instante de la presentación de la solicitud de licencia, los servicios municipales encargados de su recepción examinarán que la misma reúne las formalidades exigidas por la vigente legislación. Si observasen la falta de cumplimiento de algún requisito esencial para el inicio del procedimiento, informarán y requerirán en ese mismo momento al administrado para que, en un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día inmediato hábil siguiente, subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, de conformidad con lo prevenido en el Artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo del Sector Público. Dicho plazo se entenderá ampliado de oficio y de forma automática por cinco días hábiles más contados a partir del inmediato hábil del plazo anterior, de conformidad con lo prevenido en el Artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo del Sector Público, con la advertencia de que, en ningún caso podrá ser objeto de mayor ampliación ni susceptible de recurso. Todo ello con indicación de que, de no procederse a la subsanación, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el Artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo del Sector Público.

2. Si por cualquier circunstancia el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud a que hace referencia el apartado anterior no fuera practicado en el momento de la presentación de la solicitud, el departamento encargado de la tramitación del procedimiento dispondrá de diez días, desde la fecha de la solicitud de la licencia, para su formalización, con el alcance y efectos expuestos en el apartado anterior.

3. Transcurrido dicho plazo sin realizar el requerimiento, se entenderá como fecha de inicio del procedimiento, a todos los efectos, la de entrada de la solicitud en el Registro municipal.

4. La falta de presentación de la documentación a efectos de la actualización catastral en los plazos establecidos por la normativa vigente, podrá originar la incoación del procedimiento sancionador e inspector catastral correspondiente.

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 31. Informes.

1. De conformidad con el Artículo 157.2.1.b de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de algún departamento municipal, deberá ser evacuado en el plazo máximo de quince días hábiles contados a partir del siguiente a la recepción de su petición, con la advertencia de su justificación y alcance en los términos y de conformidad con lo prevenido en el Artículo 157 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, Artículos 79 y 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo del Sector Público y resto concordantes. De no emitirse el informe en el plazo señalado, y sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el responsable de la demora, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe solicitado, excepto en los supuestos de informes preceptivos que sean determinantes para la resolución del procedimiento, en cuyo caso se podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos

El Informe deberá pronunciarse sobre la conformidad del acto o uso pretendidos por el interesado, con la ordenación urbanística aplicable. Para el caso de resultar desfavorable, deberá expresar la referencia a la norma o normas de la Ordenación Urbanística con los que esté en contradicción el acto o uso pretendidos.

En los supuestos de Informe relativo a Licencias de Primera Ocupación habrá de expresar, además, si puede concederse la misma a la vista del estado de la vía pública afectada y si el edificio está dotado de las conexiones necesarias relativas a los suministros de energía eléctrica; agua; gas y telefonía, de modo tal que las viviendas; locales; garajes y otros

elementos susceptibles de dicha licencia puedan ocuparse y utilizarse por sus propietarios sin la realización de obra alguna.

Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera evacuado, se podrán proseguir las actuaciones. El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.

2. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición y la recepción del informe.

Artículo 32. Nuevas solicitudes con aportación de documentación para subsanar deficiencias de un expediente anterior finalizado.

1. Si la solicitud de licencia urbanística hubiera sido archivada porque el petitionerario no hubiese subsanado en el plazo reglamentario las deficiencias señaladas por la Administración, o denegada por no ajustarse a la normativa de aplicación, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación completa.

2. En la nueva solicitud, que se formalizará conforme a los requisitos previstos en esta Ordenanza, el interesado podrá remitirse a dicho expediente ya terminado respecto de la documentación válida que conste en aquél, siempre y cuando la misma se ajuste a la normativa en vigor en el momento de la nueva solicitud; aportando también la redactada de nuevo o subsanada para completar lo exigido por la normativa de aplicación. En todo caso, esta actuación se considera como nueva petición de licencia a los efectos de fecha de presentación; régimen de tramitación y ordenamiento urbanístico y fiscal aplicable.

Artículo 33. Requerimientos para subsanación de deficiencias.

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez, en los términos que a continuación se expresan, mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, sin perjuicio de lo previsto para los procedimientos de control medioambiental respecto a la solicitud de información adicional o ampliación de documentación.

2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y la necesidad de subsanación en el plazo de un mes. Dicho plazo se entenderá ampliado de oficio y de forma automática por quince días hábiles más contados a partir del inmediato hábil del plazo anterior, de conformidad con lo prevenido en el Artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo del Sector Público con la advertencia de que, en ningún caso podrá ser objeto de mayor ampliación ni susceptible de recurso.

3. En el caso de que el interesado atienda las deficiencias advertidas y no se cumplimentaran de conformidad con el requerimiento practicado, o bien fuera efectuado de forma incompleta o insuficiente, se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto mediante extensión del anterior plazo, por un período máximo improrrogable de quince días hábiles, contados a partir del día inmediato hábil siguiente al plazo anteriormente concedido.

4. Si el requerimiento no se cumplimenta o, finalmente se efectúa de manera incompleta o insuficiente, la licencia será denegada previa audiencia al interesado.

SECCIÓN TERCERA: RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 34. Resolución del procedimiento.

Dejando a salvo otras formas de finalización del procedimiento, con carácter ordinario, los servicios municipales competentes emitirán informe técnico e informe jurídico que contendrá propuesta de resolución, que se cursará al órgano competente para la resolución del procedimiento en alguno de los siguientes sentidos:

a) OTORGAMIENTO: indicando las condiciones, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

b) DENEGACIÓN: motivando debidamente las razones de la misma.

Artículo 35. Plazo máximo para la resolución de los procedimientos.

1. El órgano competente deberá otorgar o denegar las licencias urbanísticas resolviendo los procedimientos conforme a los siguientes plazos:

a) Dos meses en el procedimiento abreviado y Licencias de Parcelación.

b) Tres meses en el procedimiento normal.

c) Quince días en el procedimiento para actos sujetos a intervención municipal no contemplados en las anteriores categorías.

d) Un mes en el procedimiento de licencia de primera ocupación, contado a partir del día siguiente al levantamiento del Acta de Inspección.

2. A los efectos del cómputo de los plazos establecidos en el párrafo anterior, se considera iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro municipal, con las particularidades establecidas en esta Ordenanza. Asimismo, se deja a salvo aquellos casos en que se requieran Informes de otras Administraciones y/o calificación ambiental, estando a los plazos que la legislación aplicable establezca.

3. Las actuaciones comunicadas resultarán suficientes a efectos de legitimar la realización de la actuación pretendida si en el plazo de quince días hábiles, contados desde la presentación completa a través del registro oficial correspondiente, el Ayuntamiento no ha manifestado su oposición o no ha solicitado la subsanación de deficiencias, sin perjuicio del posible control posterior de la legalidad urbanística.

Artículo 36. Régimen jurídico del silencio administrativo.

1. Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración municipal hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo positivo con carácter general, salvo las excepciones contenidas de forma expresa en la legislación vigente.

Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada.

Se exceptúan de esta regla aquellos supuestos en que deba emitirse Declaración de Impacto Ambiental.

En este caso, cuando hayan transcurrido los plazos legalmente previstos para resolver el procedimiento ambiental sin que se haya emitido Declaración, se deberá entender desestimada la licencia por silencio administrativo.

En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo positivo licencias que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigiera, en un único procedimiento, y con carácter previo a la licencia, autorizaciones de otras Administraciones o informes preceptivos y vinculantes, el plazo para otorgar licencia y por tanto para que opere el silencio administrativo se entenderá interrumpido por el tiempo que tarde en emitirse la autorización o el informe, aplicando en cada caso los plazos máximos legalmente establecidos.

3. En cualquier caso, la Administración municipal está obligada a dictar resolución expresa, en los términos y de conformidad con lo prevenido en la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo del Sector Público

CAPITULO V: DISPOSICIONES PARTICULARES

SECCIÓN PRIMERA: RÉGIMEN DE ACTUACIÓN COMUNICADA

Artículo 37. Definición.

El objeto de estas autorizaciones es la relación de actuaciones urbanísticas contenidas en la ordenanza Municipal de actuaciones comunicadas en vigor en este Ayuntamiento.

Las actuaciones allí relacionadas tienen en común su escasa entidad técnica, impacto urbanístico y repercusión medioambiental que supondrá que, únicamente, deberán ser comunicadas a la Administración municipal con anterioridad al inicio de su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

SECCIÓN SEGUNDA: PROCEDIMIENTO ABREVIADO DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

Artículo 38. Definición.

Se tramitarán por el procedimiento regulado en esta sección las solicitudes de licencias urbanísticas de aquellas actuaciones que para ser definidas no precisen de proyecto suscrito por Técnico competente por considerar que, en función de su naturaleza o entidad, tienen una limitada incidencia en el entorno urbanístico, en la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental, de conformidad con lo prevenido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 39. Ámbito de aplicación.

Estarán sujetas al procedimiento abreviado las siguientes actuaciones:

1. Obras de edificación:

1.1 Obras de restauración que no precisen consolidación o modificación de estructura, ni apertura de huecos si éstos se proyectan en muros de carga.

1.2 Obras de demolición de tabiquería interior siempre y cuando no afecten a estructura.

1.3 Obras de reparación que no afecten a estructura.

1.4 Obras de acondicionamiento de viviendas que modifiquen la distribución de los espacios interiores, pero sin afectar, alterar o incidir en elementos comunes; estructurales o en las condiciones de seguridad.

1.5 Obras que reuniendo las circunstancias anteriores tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas que permitan convertir las viviendas en accesibles o practicables.

1.6 Obras en locales: de modificación, adaptación, o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas, siempre que no afecten a su estructura.

1.7 Obras exteriores que no afecten a estructura.

1.8 Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio o

modificaciones estructurales de los inmuebles, en cuyo caso tendrán el carácter de obra sujeta a procedimiento normal.

2. Segregaciones de locales
3. Otras actuaciones urbanísticas

A los efectos de determinar el procedimiento de aplicación, véase el Capítulo IV, Sección primera de la presente Ordenanza

Artículo 40. Tramitación del procedimiento abreviado.

1. El procedimiento se iniciará, previo abono de las exacciones fiscales correspondientes, mediante la presentación de solicitud en impreso normalizado. Dicha solicitud contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 66 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo del Sector Público, al que se acompañará la documentación que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística.

2. La solicitud podrá presentarse en la forma y registros enumerados en el artículo 16 de la citada Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo del Sector Público

3. A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver dicha licencia.

4. En relación a la subsanación y mejora de la solicitud y subsanación de deficiencias, se estará a lo dispuesto en la regulación general contenida en la presente Ordenanza así como en relación a cualesquiera otros elementos del procedimiento administrativo no contemplados en la presente sección.

5. Si de la comprobación de la documentación aportada por el interesado, ya sea junto con la solicitud de licencia o en cualquier momento posterior, se desprendiera la improcedencia de iniciar o continuar el expediente por el procedimiento abreviado, se procederá a su tramitación mediante el procedimiento adecuado.

6. Una vez completa la documentación, se emitirán los preceptivos informes técnico y jurídico junto a los efectos de adoptar la resolución procedente.

SECCIÓN TERCERA: PROCEDIMIENTO NORMAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

Artículo 41. Definición.

1. Se tramitarán, mediante procedimiento normal, aquellas solicitudes de licencias para actuaciones urbanísticas que por su entidad, su incidencia en el entorno urbanístico, en la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental precisan para su definición, aprobación y ejecución de un proyecto técnico, en los términos y de conformidad con lo prevenido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2. Cuando la obra pueda afectar al dominio público podrá exigirse garantía por el Ayuntamiento por los posibles desperfectos que pudieran causarse.

Artículo 42. Ámbito de aplicación.

1. Estarán sujetas al procedimiento normal todas las actuaciones no relacionadas en las secciones Primera y Segunda del presente Capítulo y en especial las actuaciones urbanísticas que precisen proyecto de obras de edificación según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de

Ordenación de la Edificación y las que requieran de otro tipo de proyecto técnico según la legislación sectorial aplicable.

2. Otras actuaciones urbanísticas

A los efectos de determinar el procedimiento de aplicación, véase el Cap.IV la presente Ordenanza.

Artículo 43. Tramitación del procedimiento normal.

1. El procedimiento se iniciará, previo abono de las exacciones fiscales correspondientes, mediante la presentación de solicitud en impreso normalizado. Dicha solicitud contendrá, al menos, los requisitos señalados en el artículo 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo del Sector Público, al que se acompañará la documentación y número de ejemplares del proyecto técnico que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística.

2. La solicitud podrá presentarse en la forma y registro enumerados en el artículo 16 de la citada Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo del Sector Público.

3. A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación, se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver la licencia.

4. En relación a la subsanación y mejora de la solicitud y subsanación de deficiencias, se estará a lo dispuesto en la regulación general contenida en la presente Ordenanza así como en relación a cualesquiera otros elementos del procedimiento administrativo no contemplados en la presente sección.

5. Transcurrido dicho plazo sin realizar el requerimiento, se entenderá como fecha de inicio del procedimiento, a todos los efectos, la de entrada de la solicitud en el Registro municipal.

6. Una vez completa la documentación y, en su caso, evacuados los pertinentes informes, se emitirá informe técnico y jurídico, a los efectos de emisión de la resolución correspondiente.

7. En el plazo de diez días desde la notificación de la resolución del expediente, si existe previa petición expresa del solicitante, se le hará entrega de uno de los ejemplares del proyecto debidamente diligenciado.

8. La ausencia de resolución en este plazo determinará la aplicación del silencio administrativo conforme lo establecido en esta Ordenanza.

9. Cuando la obra pueda afectar al dominio público podrá exigirse garantía por el Ayuntamiento por los posibles desperfectos que pudieran causarse

CAPITULO VI: DISPOSICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN PRIMERA: LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Artículo 44. Definición de actos de parcelación.

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

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

Artículo 45. Actos de parcelación rústica.

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

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

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

4. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la Consejería competente en materia de agricultura.

Artículo 46. Actos de parcelación urbanística.

1. 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.

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

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

4. Las parcelaciones urbanísticas, de las que resulten parcelas que tengan la consideración de solar, estarán condicionadas a la ejecución de las obras de urbanización, que garanticen los servicios básicos correspondientes y el acceso al vial público.

Artículo 47. Actos sujetos a licencia de parcelación

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

Artículo 48. Documentación específica.

1. La solicitud de licencia de parcelación urbanística se presentará en los registros enumerados en el artículo 16 de la Ley de Procedimiento administrativo del Sector Público, y deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentado y firmado.
- b) Autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos aplicables.
- c) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de

parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.

d) Certificación de dominio y estado de cargas, u otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.

e) Plano de situación o emplazamiento a escala adecuada (2 ejemplares).

f) Plano de información a escala adecuada en el que se sitúen los lindes de las fincas aportadas y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.

g) Plano de parcelación de las fincas resultantes a la misma escala (2 ejemplares).

2. No obstante, la licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Compensación, de Reparcelación o normalización de fincas y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que incluyan documentación suficiente al efecto, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación.

3. A efectos de la actualización del Catastro municipal, por actos de agregación, agrupación, segregación o división de bienes inmuebles, en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la fecha de la escritura pública, o en su caso, documento en que se formalice la modificación de que se trate, se deberá aportar, en el Registro Municipal, la siguiente documentación:

- Modelo 903-N: Declaración catastral por agregación, agrupación, segregación o división de bienes inmuebles.

- Documentación especificada en el citado modelo. Los planos requeridos habrán de presentarse obligatoriamente en soporte informático en formato DXF, DWG o DGN.

Artículo 49. Efectos

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción procedente.

SECCIÓN SEGUNDA: LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 50. Objeto material de las obras de urbanización.

1. Son las obras tendentes a dotar a un terreno de los servicios urbanísticos necesarios para que adquiera la consideración de solar.

2. Se consideran como tales las de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización.

4. Los proyectos de urbanización general se tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Las licencias de obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un Proyecto de Urbanización, así como las de mera conservación y mantenimiento, previa presentación de la documentación que permita conocer el detalle de las obras a realizar, se tramitarán conforme a lo establecido para las licencias para otras actuaciones urbanísticas.

La solicitud deberá acompañarse de proyecto suscrito por Técnico competente con la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentado y firmado.

b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.

c) Proyecto suscrito por técnico competente visado, en su caso, por el colegio profesional correspondiente, conforme al contenido del proyecto recogido en el anejo 1 de la parte 1 del CTE. o normativa que lo sustituya. (2 copias en papel y CD con documentos en formato Word y planos en formato Autocad 2007 o versiones anteriores).

El proyecto deberá incluir un índice paginado con numeración de planos.

d) Direcciones facultativas.

e) El Plan de de Gestión o Estudio Simplificado de los residuos de construcción y demolición que se prevea generar.

SECCIÓN TERCERA: LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 51. Actos sujetos a licencia de obras de edificación.

Están sujetos a previa licencia todos los actos de edificación, ya sean de intervención en edificios existentes, de demolición o de nueva edificación, recogidos en el artículo 4 de la presente Ordenanza, y que a estos efectos se clasifican en:

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

SUBSECCIÓN PRIMERA: OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 52. Documentación Procedimiento Abreviado.

Las solicitudes presentadas para la obtención de licencia de obras de edificación que proceda tramitar por el procedimiento abreviado exigirán la presentación de la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentado y firmado.
- b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales aplicables.

c) Memoria descriptiva y justificativa suficiente de la actuación que se pretende realizar, con expresión de la duración prevista de las obras, el uso o usos a establecer, la superficie total y las superficies parciales.

d) Plano de situación y emplazamiento de la finca objeto de solicitud en el que quede relacionada la zona afectada por las obras con el resto del edificio.

e) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, a escala 1/100 detallando por separado el estado anterior a la realización de las obras y el estado reformado tras la actuación, rotulando el uso, superficie y altura libre. En caso de obras de escasa relevancia se admitirá la presentación de planos acotados sin escalar siempre que resulten suficientes para la adecuada comprensión de la obra cuya licencia se solicita.

f) Presupuesto detallado de las actuaciones a precios actuales de mercado.

g) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y sus elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la actuación proyectada, cuando la obra afecte a la fachada.

h) Proyecto de instalación de andamios suscrito por técnico competente y con visado colegial o acreditación del mismo, o documento técnico en el que se justifique el cumplimiento de las disposiciones específicas sobre la montaje, utilización y desmontaje de torres de acceso y torres de trabajo móviles técnica de acceso y posicionamiento mediante cuerdas, según indica el Artículo 4.3.3 de Real Decreto 2177/2004 por el que se establecen las condiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura, visado o con acreditación del técnico redactor, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras.

i) En su caso, copia de solicitud de licencia de apertura y funcionamiento o documento de Declaración Responsable.

j) Residuos: se deberá incluir la estimación de la cantidad, tipo y destino de los residuos generados, así como su valoración.

En el caso de que los residuos contengan amianto, se deberá aportar documento acreditativo de la inscripción de la empresa en el Registro de empresas con riesgo de amianto

k) A efectos de la actualización del Catastro municipal, por actos de cambio de uso, en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la fecha del otorgamiento de la autorización administrativa de la modificación de uso o destino, se deberá aportar, en el Registro Municipal, la siguiente documentación:

- Modelo 904-N: Declaración catastral por cambio de cultivo o aprovechamiento, cambio de uso o demolición o derribo de bienes inmuebles.

- Documentación especificada en el citado modelo. Los planos requeridos habrán de presentarse obligatoriamente en soporte informático en formato DXF, DWG o DGN

Artículo 53. Documentación Procedimiento Normal.

Las solicitudes presentadas para la obtención de licencia de obras de edificación que proceda tramitar por el procedimiento normal, exigirán la presentación de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentado y firmado.

b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales correspondientes.

c) Hoja de características del solar y del proyecto , debidamente cumplimentada.

d) Cuando se trate de obras de acondicionamiento de local para implantación, ampliación o modificación de actividad se deberá aportar copia de la solicitud de licencia de actividad o, en su caso, del documento de Declaración Responsable.

e) Estadística de Edificación y Vivienda, según impreso normalizado.

f) Proyecto suscrito por técnico competente, conforme al contenido del proyecto recogido en el anejo 1 de la parte 1 del CTE. o normativa que lo sustituya. (2 copias en papel y CD con documentos en formato Word y planos en formato Autocad 2007 o versiones anteriores). El proyecto deberá incluir un índice paginado con numeración de planos. No será exigible el visado para el proyecto básico, siendo obligatorio para el proyecto de ejecución.

g) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

h) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y sus elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la actuación proyectada, cuando la obra afecte a la fachada.

i) En edificios o construcciones con antigüedad superior a 30 años, el peticionario de licencia deberá aportar el dictamen de Acta de Inspección Técnica sobre el estado de conservación del inmueble, que deberá ser emitido por un técnico facultativo competente o, en su caso, por una Entidad de Inspección Técnica homologada por la Comunidad de Madrid.

j) Hojas de dirección facultativa correspondientes, visadas.

k) Certificado del cumplimiento del CTE.

l) Declaración responsable del autor de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

m) Estudio de gestión de residuos y resto de documentación en los momentos de presentación del proyecto básico o de ejecución, conforme preceptúa el RD 105/2008, de 1 febrero, Regulación de la Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

1. Además de los requisitos exigidos por la legislación sobre residuos, el productor de residuos de construcción y demolición deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Incluir en el proyecto de ejecución de la obra un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo una estimación de la cantidad, expresada en toneladas y en metros cúbicos, de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra, codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, o norma que la sustituya.
- b) Las medidas para la prevención de residuos en la obra objeto del proyecto.
- c) Las operaciones de reutilización, valorización o eliminación a que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.
- d) Las medidas para la separación de los residuos en obra, en particular, para el cumplimiento por parte del poseedor de los residuos, de la obligación establecida en el apartado 5 del artículo 5.
- e) Los planos de las instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra. Posteriormente, dichos planos podrán ser objeto de adaptación a las características particulares de la obra y sus sistemas de ejecución, previo acuerdo de la dirección facultativa de la obra.
- f) Las prescripciones del pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto, en relación con el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.
- g) Una valoración del coste previsto de la gestión de los residuos de construcción y demolición que formará parte del presupuesto del proyecto en capítulo independiente.
- h) En obras de demolición, rehabilitación, reparación o reforma, hacer un inventario de los residuos peligrosos que se generarán, que deberá incluirse en el estudio de gestión a que se refiere la letra a) del apartado 1, así como prever su retirada selectiva, con el fin

de evitar la mezcla entre ellos o con otros residuos no peligrosos, y asegurar su envío a gestores autorizados de residuos peligrosos.

- i) Disponer de la documentación que acredite que los residuos de construcción y demolición realmente producidos en sus obras han sido gestionados, en su caso, en obra o entregados a una instalación de valorización o de eliminación para su tratamiento por gestor de residuos autorizado, en los términos recogidos en esta ordenanza y, en particular, en el estudio de gestión de residuos de la obra o en sus modificaciones. La documentación correspondiente a cada año natural deberá mantenerse durante los cinco años siguientes.
- j) En el caso de obras sometidas a licencia urbanística, constituir, cuando proceda, en los términos previstos en la legislación de las comunidades autónomas, la fianza o garantía financiera equivalente que asegure el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha licencia en relación con los residuos de construcción y demolición de la obra.
- k) En el caso de obras de edificación, cuando se presente un proyecto básico para la obtención de la licencia urbanística, dicho proyecto contendrá, al menos, los documentos referidos en los números 1.º, 2.º, 3.º, 4.º y 7.º de la letra a) y en la letra b) del apartado 1.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá solicitar las garantías a que se refiere la mencionada norma otras que pudiera considerar

2.- El inicio de las obras que deban acompañar Proyecto Básico para el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística sólo podrá producirse previa presentación del correspondiente Proyecto de Ejecución en soporte informatizado ante la administración municipal, acompañado de la siguiente documentación:

a) Estudio de gestión de residuos y resto de documentación en los momentos de presentación de ejecución y certificación final de obra, conforme preceptúa el RD 105/2008, de 1 febrero, Regulación de la Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Asimismo, el Ayuntamiento podrá solicitar las garantías a que se refiere la mencionada norma otras que pudiera considerar.

b) Estudio de Seguridad y Salud (básico en su caso) de la Obra, de acuerdo con el RD 314/2006, de 17 de marzo, CTE y el RD 1627/1997, de 24 de octubre, Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en Obras de Construcción.

c) Proyecto Técnico de Infraestructura común para el servicio de Telecomunicación según Decreto Ley 1/1998 de 28 de febrero, de Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso al servicio de Telecomunicaciones, en su caso.

d) Estudio Geotécnico, de acuerdo con el RD 314/2006, de 17 de marzo, CTE. y la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas de Calidad de la Edificación de la CAM

e) Certificado de Eficiencia Energética, de acuerdo con el RD 314/2006, de 17 de marzo, CTE. y RD 47/2007, de 19 enero, de Certificación Energética de Edificios de Nueva Construcción.

Asimismo será requisito previo para el inicio de las obras, la presentación de las Hojas de Dirección Facultativa de la Obra, debidamente visadas.

SUBSECCIÓN SEGUNDA: OBRAS DE DEMOLICIÓN

Artículo 54. Objeto material de las obras de demolición.

Las obras de demolición se considerarán demolición total o parcial, según supongan la desaparición de lo edificado en su totalidad o en parte.

Artículo 55. Procedimientos de tramitación.

Las solicitudes de licencias para obras de demolición se tramitarán por el procedimiento normal.

Artículo 56. Documentación específica para la tramitación de licencia para obras de demolición.

Las solicitudes de licencia para obras de demolición se presentarán acompañadas de la de la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentado y firmado.
- b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales correspondientes.

c) Hoja de características debidamente cumplimentada.

d) Proyecto suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente (2 ejemplares, con índice paginado con numeración de planos) que incluya:

- 1) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando el tiempo previsto de duración de las obras.
- 2) Plano de situación a escala adecuada, señalando la finca objeto de la solicitud.
- 3) Planos acotados de planta, secciones y alzados a escala a escala adecuada, que reflejarán:

- En caso de demolición total, el estado actual del edificio afectado por las obras, rotulando el uso.
- En el caso de demolición parcial, el estado actual del edificio en su conjunto, rotulando el uso, con indicación de la parte o partes que desaparecen, así como el resultado final de la actuación.

- 4) Mediciones y Presupuesto, por capítulos a precios actuales de mercado.
- 5) Hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
- 6) Impreso normalizado de Estadística de Edificación y Vivienda.
- 7) Estudio de gestión de residuos y resto de documentación en los momentos de presentación del proyecto básico, de ejecución y certificación final de obra, conforme preceptúa el RD 105/2008, de 1 febrero, Regulación de la Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
Asimismo, el Ayuntamiento podrá solicitar las garantías a que se refiere la mencionada norma otras que pudiera considerar.
- 8) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
- 9) Documentación específica para la actualización del Catastro por demolición o derribo de bienes inmuebles:

- Modelo 904-N: Declaración catastral por cambio de cultivo o aprovechamiento, cambio de uso o demolición o derribo de bienes inmuebles.

- Documentación especificada en el citado modelo. Los planos requeridos habrán de presentarse obligatoriamente en soporte informático en formato DXF, DWG o DGN.

SUBSECCIÓN TERCERA: OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 57. Objeto material de las obras de nueva edificación.

Las obras de nueva edificación tienen por objeto las obras de construcción de nueva planta o ampliación, que podrán incluir demoliciones previas de edificaciones existentes.

Artículo 58. Documentación específica para la tramitación por el procedimiento normal.

Las solicitudes de licencias para obras de nueva planta se tramitarán siempre por el procedimiento normal.

1. Para justificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la Zona de Ordenación de aplicación se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela acotando los linderos de la misma y los retranqueos a dichos linderos de la edificación, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. También deberá incluir la vegetación existente, y fundamentalmente el número y tipo de árboles.

2. Plano a escala adecuada de alzados y secciones acotando la Altura de la Edificación en metros.

3. Plano con secciones generales de la parcela, rotulando las cotas de nivel de ésta, de las fincas colindantes y vías públicas, antes y después de ejecutar las obras proyectadas, acotando la distancia de la planta baja a la rasante.

4. Justificar gráfica y numéricamente el cómputo de edificabilidad y el perímetro de la máxima ocupación, mediante plano a escala adecuada y cuadro de edificabilidad y ocupación.

5. Memoria básica donde se incluya el cumplimiento de las normas urbanísticas.

2. Además de lo indicado en el apartado anterior, se deberá presentar la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente formalizado y firmado.

b) Hoja de autoliquidación cumplimentada, en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.

c) Hoja de características del solar y del proyecto, debidamente cumplimentada. Declaración de conformidad firmada por el Arquitecto.

d) Hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

e) Documento de alineación oficial, en su caso.

f) Estadística de Edificación y Vivienda, según impreso normalizado.

g) Licencia de parcelación, si fuese exigible.

h) Proyecto suscrito por técnico competente visado, en su caso, por el colegio profesional correspondiente, conforme al contenido del proyecto recogido en el anejo 1 de la parte 1 del CTE. o normativa que lo sustituya. (2 copias en papel y CD con documentos en formato Word y planos en formato Autocad 2007 o versiones anteriores). El proyecto deberá incluir un índice paginado con numeración de planos.

i) Certificado del cumplimiento del CTE.

j) Declaración responsable del autor de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

k) Justificación de la petición de calificación provisional de vivienda protegida, en su caso.

l) Para viviendas rurales sostenibles, deberán acreditarse los requisitos establecidos en la Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles

m) Estudio de gestión de residuos y resto de documentación en los momentos de presentación del proyecto básico o de ejecución, conforme preceptúa el RD 105/2008, de 1 febrero, Regulación de la Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

1. Además de los requisitos exigidos por la legislación sobre residuos, el productor de residuos de construcción y demolición deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

a) Incluir en el proyecto de ejecución de la obra un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo:

1º. Una estimación de la cantidad, expresada en toneladas y en metros cúbicos, de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra, codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, o norma que la sustituya.

2º. Las medidas para la prevención de residuos en la obra objeto del proyecto.

3º. Las operaciones de reutilización, valorización o eliminación a que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.

4º. Las medidas para la separación de los residuos en obra, en particular, para el cumplimiento por parte del poseedor de los residuos, de la obligación establecida en el apartado 5 del artículo 5.

5º. Los planos de las instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra. Posteriormente, dichos planos podrán ser objeto de adaptación a las características particulares de la obra y sus sistemas de ejecución, previo acuerdo de la dirección facultativa de la obra.

6º. Las prescripciones del pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto, en relación con el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.

7º. Una valoración del coste previsto de la gestión de los residuos de construcción y demolición que formará parte del presupuesto del proyecto en capítulo independiente.

b) En obras de demolición, rehabilitación, reparación o reforma, hacer un inventario de los residuos peligrosos que se generarán, que deberá incluirse en el estudio de gestión a que se refiere la letra a) del apartado 1, así como prever su retirada selectiva, con el fin de evitar la mezcla entre ellos o con otros residuos no peligrosos, y asegurar su envío a gestores autorizados de residuos peligrosos.

c) Disponer de la documentación que acredite que los residuos de construcción y demolición realmente producidos en sus obras han sido gestionados, en su caso, en obra o entregados a una instalación de valorización o de eliminación para su tratamiento por gestor de residuos autorizado, en los términos recogidos en este real decreto y, en particular, en el estudio de gestión de residuos de la obra o en sus modificaciones. La documentación correspondiente a cada año natural deberá mantenerse durante los cinco años siguientes.

d) En el caso de obras sometidas a licencia urbanística, constituir, cuando proceda, en los términos previstos en la legislación de las comunidades autónomas, la fianza o garantía financiera equivalente que asegure el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha licencia en relación con los residuos de construcción y demolición de la obra.

2. En el caso de obras de edificación, cuando se presente un proyecto básico para la obtención de la licencia urbanística, dicho proyecto contendrá, al menos, los documentos referidos en los números 1.º, 2.º, 3.º, 4.º y 7.º de la letra a) y en la letra b) del apartado 1.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá solicitar las garantías a que se refiere la mencionada norma otras que pudiera considerar.

La comprobación del replanteo por la administración municipal será solicitada por el titular de la licencia, constructor o técnico director mediante escrito en el que se comunique la fecha de inicio de las obras, en un plazo de 15 días, transcurrido el cual sin que se hubiera podido suscribir el acta por causa imputable a la administración podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

3. El inicio de las obras que deban acompañar Proyecto Básico para el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística sólo podrá producirse previa presentación del correspondiente Proyecto de Ejecución en soporte informatizado ante la administración municipal, acompañado de la siguiente documentación:

a) Estudio de gestión de residuos y resto de documentación en los momentos de ejecución y certificación final de obra, conforme preceptúa el RD 105/2008, de 1 febrero, Regulación de la Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Asimismo, el Ayuntamiento podrá solicitar las garantías a que se refiere la mencionada norma otras que pudiera considerar.

b) Estudio de Seguridad y Salud (básico en su caso) de la Obra, de acuerdo con el RD 314/2006, de 17 de marzo, CTE y el RD 1627/1997, de 24 de octubre, Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en Obras de Construcción.

c) Proyecto Técnico de Infraestructura común para el servicio de Telecomunicación según Decreto Ley 1/1998 de 28 de febrero, de Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso al servicio de Telecomunicaciones, en su caso.

d) Estudio Geotécnico, de acuerdo con el RD 314/2006, de 17 de marzo, CTE. y la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas de Calidad de la Edificación de la CAM

e) Certificado de Eficiencia Energética, de acuerdo con el RD 314/2006, de 17 de marzo, CTE. y Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Asimismo será requisito previo para el inicio de las obras, la presentación de las Hojas de Dirección Facultativa de la Obra, debidamente visadas.

La comprobación del replanteo por la administración municipal será solicitada por el titular de la licencia, constructor o técnico director mediante escrito en el que se comunique la fecha de inicio de las obras, en un plazo de 10 días, transcurrido el cual sin que se hubiera podido suscribir el acta por causa imputable a la administración podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

SECCIÓN CUARTA: LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 59. Ámbito de aplicación.

1. Bajo este título se regulan las licencias que tienen por objeto construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, el vuelo o del subsuelo, no incluidos en los restantes capítulos.
2. Estas actuaciones urbanísticas se dividen en:
 - a) Actuaciones estables.
 - b) Actuaciones temporales.
3. Si las actuaciones a que se refiere este capítulo hubiesen de localizarse sobre terrenos de dominio público, será requisito previo obtener la concesión o autorización pertinente.
4. Este tipo de actuaciones, en su caso, estarán sujetas a la regulación específica prevista en las correspondientes ordenanzas municipales.

SUBSECCION PRIMERA: ACTUACIONES ESTABLES

Artículo 60. Objeto material de las actuaciones estables.

Bajo este epígrafe se contemplan aquellas actuaciones urbanísticas que han de tener carácter permanente o duración indeterminada así como el tipo de procedimiento de tramitación que les corresponde:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.- procedimiento abreviado.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas, pistas de paddle, tenis y la apertura de pozos. – procedimiento normal.
- c) Movimientos de tierras con excavaciones que no sobrepasen los -20 metros y rellenos inferiores a - 1,50 metros – procedimiento abreviado.
- d) Movimientos de tierras con excavaciones que sobrepasen los -2.20 metros y rellenos superiores a - 1,50 metros – procedimiento normal.
- e) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos. - procedimiento abreviado.
- f) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificaciones de los existentes, - procedimiento abreviado.
- g) Instalación de carteleras; muestras; rótulos; marquesinas y banderines que no precisen proyecto técnico conforme dispone la Ordenanza específica de aplicación. - procedimiento abreviado.
- h) Alineación oficial. - procedimiento abreviado.

- i) Ejecución de vados de acceso de vehículos. - procedimiento abreviado.
- j) Licencia de cambio de uso y acondicionamiento. - procedimiento abreviado.
- k) Reservas de espacio permanente con o sin limitación horaria. - procedimiento abreviado.
- l) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.- procedimiento normal.
- m) 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 transportes, postes, reservas de espacio, vados, etc. – procedimiento abreviado, salvo que requiera proyecto técnico según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- n) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran. – procedimiento abreviado, salvo que requiera proyecto técnico según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación exigiéndose procedimiento normal.
- o) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados, que se registrarán por lo dispuesto en la Ordenanza de aplicación. – procedimiento abreviado, salvo que requiera proyecto técnico según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, exigiéndose procedimiento normal.
- p) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación. - procedimiento normal.
- q) Vertederos de residuos o escombros. – procedimiento normal.
- r) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.- procedimiento normal.
- s) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación. - procedimiento normal.
- t) 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 y otros montajes sobre edificios, ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originales. - procedimiento normal.
- u) Instalación de antenas de telefonía, cualquiera que sea su ubicación, que se regulará por lo previsto en la Ordenanza específica y demás normativa de aplicación. - procedimiento normal.
- v) Obras para la nueva implantación o modificación de infraestructuras. - procedimiento normal.

Artículo 61. Documentación.

1. Con carácter general, la solicitud de la licencia para ejecución de las actuaciones a que se refiere el artículo anterior, será acompañada de los siguientes documentos:

- a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentado y firmado.
- b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.
- c) Memoria descriptiva y justificada.
- d) Plano de emplazamiento a escala 1:2000 (2 ejemplares).
- e) Planos o croquis acotados y suficientes de las instalaciones (2 ejemplares).

f) Presupuesto a precios actuales de mercado.

g) Estudio de gestión de residuos y resto de documentación en los momentos de presentación del proyecto básico, de ejecución y certificación final de obra, conforme preceptúa el RD 105/2008, de 1 febrero, Regulación de la Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá solicitar las garantías a que se refiere la mencionada norma otras que pudiera considerar.

h) Cualesquiera otros que específicamente, por razón de la actuación, se considere por los Servicios Técnicos.

2. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras se acompañarán, además, los siguientes documentos:

a) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala adecuada, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la disposición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.

b) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

d) Plan de Gestión de los residuos de construcción y demolición que se prevea generar.

e) Para movimientos de tierras con excavación superior a 2,20 m y/o relleno superior a 1,50 m se adjuntará proyecto técnico y hojas de encargo de las direcciones facultativas.

El Ayuntamiento podrá exigir además un análisis geotécnico del terreno solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierras a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente.

Además, dichas actuaciones deberán atenerse a las exigencias requeridas por las reglamentaciones técnicas u otras ordenanzas o normativas específicas de la actividad de que se trate, cuando existieren, y presentar la documentación particular que para cada una de ellas se indique.

En el supuesto de nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificaciones de los existentes, se acompañará el documento de alineación oficial.

Artículo 62. Tipo de procedimiento de tramitación.

Salvo las actuaciones que según determinación expresa de la Ordenanza han de tramitarse por el procedimiento abreviado, todas las demás se ajustarán a lo establecido para el procedimiento normal, aportándose, en este último caso, el correspondiente proyecto suscrito por Técnico competente que, de resultar exigible, estará debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente y las hojas de encargo de las direcciones facultativas.

SUBSECCIÓN SEGUNDA: ACTUACIONES TEMPORALES

Artículo 63. Objeto material de las actuaciones temporales.

Las actuaciones que a continuación se enumeran se tramitarán por el procedimiento abreviado.

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos para captación de aguas subterráneas.
- c) Apertura de zanjas y calas. Ampliación, acometidas y reparación de redes de servicios.
- d) Instalaciones de maquinaria, andamiajes, descuelgues verticales, apeos y grúas.
- e) Ocupación de terrenos por feriales; espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre; cortes de calles; calas y análogos; mudanzas, contenedores, y asimilados, etc.
- f) Actividades o instalaciones en zonas públicas o privadas tales como terrazas, quioscos, carpas, venta y exposición de artículos y otras análogas.

Cuando estas actuaciones se realizaren por particulares en terrenos de dominio público se exigirá también licencia, además de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Artículo 64 Actuaciones complementarias y actuaciones autónomas.

1. En general, en las actuaciones señaladas en los apartados a) y d) del artículo anterior que sean complementarias de obras principales, la licencia de las mismas se otorgará conjuntamente en acto único, excepto la instalación de grúas que será tramitada en expediente separado.

2. Cuando se trate de actuaciones autónomas, se tramitarán de acuerdo con el procedimiento que para cada una de ellas haya sido expresamente previsto en esta Ordenanza.

Artículo 65. Documentación específica para licencia de vallado de solares.

Cuando se trate de vallado de solares, junto con la solicitud de licencia y la documentación correspondiente, se acompañará la alineación oficial.

Artículo 66. Documentación específica para la instalación de grúas-torre.

1. Con la solicitud de licencia de grúa-torre se presentará:

- a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentado y firmado.
- b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.
- c) Proyecto suscrito por Técnico competente, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 836/2003 que aprueba la Instrucción técnica complementaria "MIE-AEM-2", con el contenido mínimo a que se refiere el anexo II de la citada Instrucción.
- d) Estudio, o Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- e) Copia de la solicitud de instalación de la grúa ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid, debidamente registrada.
- f) Certificado de la compañía de seguros en la que conste la cobertura de la responsabilidad civil por cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en la obra. Dicha certificación deberá expresar el periodo de vigencia de la cobertura.

2. En el caso de instalación de grúas auto desplegadas de tipo monobloc cuyo momento nominal esté comprendido entre 15 kN.m y 170 kN.m, el proyecto de instalación citado anteriormente podrá ser sustituido por un certificado de instalación emitido y firmado por el Técnico titulado competente de la empresa instaladora.

SECCIÓN TERCERA: LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Artículo 67. Objeto de la licencia de primera ocupación.

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto verificar, en orden a autorizar la puesta en uso de las edificaciones e instalaciones, que éstas han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y, en su caso, condiciones establecidas en las licencias concedidas, así como que se encuentren debidamente terminadas y aptas según las exigencias urbanísticas de su destino específico.

2. La licencia de primera ocupación constituye un requisito legal para la contratación definitiva de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones en los términos establecidos por la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Para el ejercicio de toda actividad y la puesta en marcha de toda instalación para la que se haya otorgado licencia de instalación y de otras actuaciones urbanísticas, en su caso; además de la licencia de primera ocupación, será necesaria la obtención de la correspondiente licencia de apertura y funcionamiento, salvo para la utilización de los garajes pertenecientes a un edificio colectivo destinado a uso residencial, el funcionamiento de las instalaciones de piscinas pertenecientes a este mismo tipo de edificios, así como el funcionamiento de las instalaciones generales en edificios de uso dotacional, terciario e industrial en los que, todas ellas se autorizarán con la propia licencia de primera ocupación de la edificación.

Artículo 68. Actos sujetos a licencia de primera ocupación.

Estarán sujetas a esta licencia de primera ocupación, con carácter previo a su utilización, las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, de reestructuración total, de ampliación, reforma o modificación sustanciales, y los cambios de uso de local a vivienda.

Artículo 69. Documentación.

A.- Específica para la concesión de la licencia de primera ocupación:

1.-En el plazo de quince días hábiles desde la presentación de la certificación final de la obra, que habrá de llevarse a cabo por el interesado ante el Ayuntamiento antes de la conclusión del plazo dado para la finalización de las obras, se presentará la siguiente documentación para la comprobación y otorgamiento, en su caso, de licencia de primera ocupación:

- a) Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentada y firmada.
- b) Certificación final, expedida por el o los facultativos directores, visado, en el caso que resulte exigible, por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se acrediten, además de la fecha de terminación de las obras e instalaciones cuando corresponda, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o las modificaciones posteriores y aprobadas, y que están en condiciones de ser utilizadas.
- c) Hoja resumen del presupuesto final de obra actualizado, visada por los colegios profesionales correspondientes (2 ejemplares) y 1 ejemplar del presupuesto final por partidas.
- d) Escrito manifestando que se han repuesto las afecciones causadas al dominio público.
- e) Fotocopia de la solicitud de licencia de acometida de saneamiento y de paso de carruajes, en su caso.
- f) Libro del Edificio, con los requisitos exigidos por la normativa reguladora de este documento, exclusivamente en soporte digital.
- g) En las edificaciones con la obligación legal de dotarse de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, Boletín de Instalación y, en su caso, Certificado Final de Obra debidamente sellado por la Jefatura Provincial de Telecomunicaciones, referido a dicha instalación.
- h) Certificado acreditativo de la gestión de los residuos de construcción y demolición generados.
- j) Calificación Definitiva, en el caso de que se trate de viviendas de protección oficial.

2.- Para el supuesto de edificios destinados a uso dotacional, terciario e industrial, además se deberá aportar:

- Fotocopia del contrato de mantenimiento y plan de revisiones periódicas de las instalaciones y equipos de protección contra incendios, realizados con empresa mantenedora autorizada.
- Autorizaciones de la Comunidad de Madrid respecto de las instalaciones eléctricas, centros de transformación, de climatización, gas, red contra incendios y ascensores.
- Planes de autoprotección cuando corresponda.
- Certificado del Técnico competente, donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad, se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la Licencia de actividad e instalación correspondiente y a las condiciones previstas en las vigentes Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación.

3.- Si se trata de un edificio colectivo destinado a uso residencial con dotación de garaje aparcamiento, además se deberá aportar:

- Fotocopia del contrato de mantenimiento y plan de revisiones periódicas de las instalaciones y equipos de protección contra incendios, realizados con empresa mantenedora autorizada.
- Autorización de la Comunidad de Madrid para las instalaciones contra incendios.
- Copia del boletín de la instalación eléctrica específico del garaje, emitido por Entidad de Inspección y Control Industrial.
- Certificado del Técnico competente, donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad, se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la Licencia de actividad e instalación correspondiente y a las condiciones previstas en las vigentes Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación .
- Certificado de clasificación E 300-60 de los conductos de chapa.

4. Cuando se trate de un edificio colectivo destinado a uso residencial con dotación de piscina, además se deberá aportar:

- Fotocopia del contrato de mantenimiento y plan de revisiones periódicas de las instalaciones y equipos de protección contra incendios, realizados con empresa mantenedora autorizada.
- Copia del boletín de la instalación eléctrica de la piscina, emitido por Entidad de Inspección y Control Industrial.
- Certificado del Técnico competente, donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad, se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la Licencia de actividad e instalación correspondiente y a las condiciones previstas en las vigentes Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación .

5. Cuando un edificio contenga locales con uso distinto al residencial, su utilización quedará sujeta a las formas de intervención municipal previstas en esta Ordenanza al objeto del control de la legalidad urbanística.

B.- Específica para la actualización del Catastro por obras de nueva planta y división horizontal, reestructuración total, obras de ampliación, obras de reforma / rehabilitación o modificación sustancial:

- Modelo 902-N: Declaración catastral por nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación de bienes inmuebles.
- Documentación especificada en el citado modelo. Las fotografías del edificio completo deberán presentarse obligatoriamente en soporte informático en formato GIF, JPG o BMP.

Todos los planos requeridos, habrán de presentarse obligatoriamente en soporte informático en formato DXF, DWG o DGN.

- Los planos de parcela deberán indicar la ubicación exacta de las construcciones en la misma.

Artículo 70. Efectos de la licencia de primera ocupación.

La obtención de la licencia de ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

El órgano competente por razón de la materia es el facultado para interpretar la presente Ordenanza y actualizar los parámetros de contenido jurídico y económico. Asimismo, aprobará, en su caso, las instrucciones y protocolos necesarios para la integración de los procedimientos de gestión de licencias urbanísticas, así como las diferentes modalidades y supuestos de aplicación.

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA

De conformidad y cumpliendo con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local y resto concordantes, la presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente a la publicación completa de su texto en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Se procede a la votación:

Queda aprobada por unanimidad, 13 votos a favor (7 del PP, 5 P.S.O.E. y 1 de PLOC).

SÉPTIMO. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE DÍAS FESTIVOS LOCALES 2017.

El Sr. Alcalde expresa que en la comisión informativa se estuvo hablando de poner como días festivos en 2017 el día 1 de septiembre que es viernes y el 6 de octubre que es viernes.

Se procede a la votación:

Queda aprobada por unanimidad, 13 votos a favor (7 del PP, 5 P.S.O.E. y 1 de PLOC).

OCTAVO. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA PROPUESTA DE PORCENTAJE DE COFINANCIACIÓN, FÓRMULA DE GESTIÓN Y PORCENTAJE DE GASTOS CORRIENTE PROGRAMA DEL PLAN REGIONAL DE INVERSIÓN REGIONAL DE MADRID 2016-2019.

El Sr. Alcalde procede a explicar la publicación por parte de la Comunidad del Nuevo Plan Regional de Inversión Regional de Madrid (PRISMA) para 2016-2019, con 700 millones de euros de inversión en los municipios de la comunidad. Hay que tomar tres decisiones: porcentaje de aportación municipal de cofinanciación, gestión de las actuaciones y el porcentaje de asignación de gasto corriente.

La portavoz del PSOE explica que había varias opciones con pros y contras y que hubieran preferido que el Ayuntamiento se hubiera quedado en el 10 % para destinar otro 10 % del gasto a otras cosas. Son conscientes de que la gestión que sea propia del ayuntamiento

porque se agiliza y se comprueba mejor comprobación de la inversión. Por lo tanto votarán a favor llegados a un acuerdo.

El portavoz del PLOC, manifiesta en el mismo sentido ese acuerdo y le parece correcto, comentando que hay que intentar agilizarlo. Por lo tanto votarán a favor.

Así pues la propuesta es que, tal como consta en el Decreto 75/2016, de 12 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el *Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid para el período 2016-2019*, se proponga a la Comunidad de Madrid, lo que se detalla a continuación:

- Que el Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes, debido a que su población supera los 5.000 habitantes, ha aprobado en la sesión plenaria anteriormente referenciada, que se destine un **porcentaje de aportación municipal de cofinanciación del 20 %** del importe de su asignación inicial destinada a gastos de inversión y los gastos asociados que correspondan a la misma.
- Que el Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes ha aprobado en dicha sesión de pleno, que se proponga a la Comunidad de Madrid que la **gestión de las actuaciones que se engloben dentro del PRISMA 2016- 2019 para el municipio de Villarejo de Salvanes, sea municipal.**
- Que el Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes ha aprobado en la sesión de pleno mencionada anteriormente, que **se opte por destinar un 25 % de su asignación inicial a gasto corriente.**

Se procede a la votación:

Queda aprobada por unanimidad, 13 votos a favor (7 del PP, 5 P.S.O.E y 1 de PLOC).

NOVENO. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA CESIÓN DE LA APORTACIÓN ECONÓMICA DE ECOEMBALAJES QUE CORRESPONDA PARA EL AÑO 2016 A MISECAM.

El Sr. Alcalde explica quién es la empresa ECOEMBALAJES y que le corresponde un tanto por ciento al ayuntamiento de la gestión de residuos que es costumbre ceder este tanto por cierto que recibe el Ayuntamiento a MISECAM dado que son ellos los encargados de recoger los residuos.

La Sra. Portavoz del PSOE expresa que siempre se va a votar a favor, indicando que sería aconsejable saber la cantidad que tendría que percibir el Ayuntamiento y que se cede.

El Sr. Alcalde explica que no se sabe ya que hay que esperar a la liquidación de finales de año o primeros del año siguiente.

Se procede a la votación:

Queda aprobada por unanimidad, 13 votos a favor (7 del PP, 5 P.S.O.E y 1 de PLOC).

DÉCIMO. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES SOBRE FIESTAS LOCALES 2016.

El Sr, Alcalde explica que se refiere a Villafest (Djs y grupos musicales) y Reinas, Damas y Caballeros de las fiestas. Son subvenciones nominativas y que según intervención deben ser sometidas al pleno.

La Sra. Portavoz del PSOE explica que van a votar en contra porque la cantidad de los DJs está bien, en cuanto a los grupos, debería ser una cantidad por grupo y no por cada integrante del grupo. Es en función de la actuación y no del artista.

El Sr. Portavoz PLOC manifiesta que no quedó claro si es por persona o no, coincidiendo con la portavoz del PSOE. Se abstendrá porque cree que hay que favorecer estas cosas rogando que se tenga en cuenta esta consideración.

El Sr. Alcalde explica que se tuvo una reunión con todos, Djs y grupos, y ellos consideraban que había que aportar dinero por artista independientemente de ser dj o toque la batería. El próximo año habrá que regularlo de otra manera este año era para no discutir con ellos por estas cantidades y quizá son ciertas sus consideraciones, tomándose en cuenta para el año que viene.

Se procede a la votación:

Queda aprobada por mayoría, 7 votos a favor (7 del PP), 5 votos en contra (5 P.S.O.E.) y una abstención (1 de PLOC).

UNDÉCIMO. Mociones.

No existen mociones

DUODÉCIMO.RUEGOS Y PREGUNTAS

Sin más temas que tratar, siendo las veintiuna horas y diez minutos, el Sr. Alcalde levanta la sesión.

Vº Bº
EL ALCALDE

Fdo. Marco Antonio Ayuso Sanchez

LA SECRETARIO

Fdo. Olga Durán Jiménez

(Documento firmado digitalmente)