

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**130****MÓSTOLES**

## ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Acuerdo de 11 de febrero de 2002, de la Corporación en Pleno del Ayuntamiento de Móstoles, por el que se aprueba definitivamente la ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas y se acuerda la publicación íntegra del texto de la misma, a efectos de su entrada en vigor.

Por la Corporación en Pleno del Ayuntamiento de Móstoles, en sesión celebrada el día 11 de febrero de 2010, se adoptó el siguiente acuerdo:

1.º Aprobar definitivamente la ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas, en su modificada redacción que resulta de la adaptación de esta a las Leyes de reciente entrada en vigor, enunciada en el cuerpo de esta propuesta y por la que se trasponen la Directiva Europea de Servicios, y que consta adjunta a la diligencia de fecha 19 de enero de 2010.

2.º Resolver la alegación formulada, el 15 de enero de 2010, por la Asociación de Empresas de Control de Calidad y Control Técnico Independientes, en sentido estimatorio y en los términos que constan en el informe de la Sección Jurídica de la GMU, de fecha 26 de enero de 2010.

3.º Que la presente ordenanza entre en vigor cuando haya sido publicado íntegramente su texto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y que haya transcurrido el plazo de quince días hábiles desde la comunicación del presente acuerdo de aprobación definitiva a las Administraciones Estatal y Autonómica.

4.º Que se dé traslado al órgano competente correspondiente de la Administración Pública, respecto de la adaptación de la presente normativa municipal a la Ley 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el Libre Acceso a las Actividades y su Ejercicio, y la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras de la Comunidad de Madrid, y de Apoyo a la Empresa Madrileña, normas que, en el ámbito de las competencias estatales y autonómicas, trasponen la Directiva de Servicios 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006”.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local se procede a la publicación del texto íntegro de la ordenanza de tramitación de licencias urbanísticas.

Lo que se hace público para general conocimiento, advirtiéndose de que dicho acuerdo agota la vía administrativa, pudiéndose interponer contra el mismo, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cualquier otro que se estime oportuno.

### ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS

#### NOMENCLATOR

LSCM:	Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid
L 2/2002:	Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid
L 3/2008:	Ley 3/2008 de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid
LEPAR:	Ley 17 /1997 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas
LOE:	Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
L 4/1999:	Ley de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992
L 30/1992:	Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común
D 2006/CE:	Directiva 2006/123/CE de Servicios
L 17/2009:	Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio
L 25/2009	Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de Modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio.
L 8/2009:	Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas liberalizadoras de la Comunidad de Madrid y de Apoyo a la Empresa Madrileña
RD 2187:	Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
RMPA:	Reglamento Municipal de Procedimiento Administrativo del Ayuntamiento de Móstoles aprobado por Acuerdo del Pleno de 14 de mayo de 2009 (B.O.C.M. de 4.08.09)
PB:	Proyecto Básico de Edificación, Real Decreto 314/2006
DF:	Dirección Facultativa
CTE:	Código Técnico de la Edificación
DB:	Documento Básico del CTE

#### EXPOSICION DE MOTIVOS

La concesión de licencias urbanísticas, ha venido regulada por las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Móstoles de 1988 (art. 5), regulación hoy revisada por el nuevo Plan General de este municipio que entró en vigor el día 25 de abril de 2009; igualmente esta materia ha sido objeto en los últimos años de numerosas modificaciones en virtud de la entrada en vigor de preceptiva aplicación de numerosas leyes comunitarias, estatales, autonómicas, locales y sectoriales. Por ello, resulta necesario la redacción de la presente Ordenanza a fin de desarrollar hoy la normativa de pertinente aplicación en esta materia.

En materia de normativa autonómica, las disposiciones que sobre procedimientos de tramitación establece la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el capítulo III de su título IV constituyen una referencia obligada para la nueva ordenanza.

La Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la Ley 3/2008 de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, dejan sin aplicación directa, en el ámbito de esta Comunidad, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sustituyendo la licencia municipal a la que quedaban sometidas las actividades calificadas (licencia de instalación, apertura y funcionamiento) por técnicas de control medioambiental que la propia Ley establece, cuya resolución debe insertarse de forma vinculante en el procedimiento de la licencia urbanística.

En el ámbito estatal, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación ha permitido estructurar los procedimientos de tramitación de las licencias en función de la necesidad de proyecto de obras de edificación u otro tipo de proyecto técnico.

De máxima trascendencia para la tramitación de las licencias urbanísticas ha sido la aprobación del CTE, Código Técnico de Edificación, que ha determinado en función de la LOE y de la LSCM, la posibilidad de la tramitación de las Licencias que precisen Proyecto de Edificación con Proyecto Básico.

Por último, publicadas, y en vigor, las leyes, en el ámbito estatal, Ley 17/2009 sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, Ley 25/2009 de modificación de diversas leyes

para su adaptación a la Ley 17/2009, y, en el ámbito autonómico de esta Comunidad, Ley 8/2009 de Medidas Liberalizadoras y de apoyo a la Empresa Madrileña, que transponen a sus respectivos ámbitos la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, es por lo que la presente Ordenanza recoge tanto los procedimientos como los objetivos que se describen y enuncian en dicha normativa.

Por último, deben tenerse en cuenta lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, particularmente lo que se refiere al silencio administrativo positivo en su redacción dada por la Ley 25/2009.

Tres ideas directoras, pues articulan esta Ordenanza, a saber:

- La simplificación en los procedimientos de tramitación de las licencias por cualquier procedimiento considerando la tramitación en un único acto que de forma simultánea autorice todos los actos de edificación y uso del suelo que se puedan producir en una misma **ACTUACIÓN**, ya que entendemos como inseparable el proceso de planificación y ejecución de la construcción y del uso de los edificios o de sus partes. Incluso se extiende la idea hasta la primera ocupación y apertura de los edificios y sus actividades por considerarlos igualmente inseparables.
- La concesión de licencia de obras de edificación y actividad con Proyecto Básico, reconociendo el valor de éste como documento que recoge las determinaciones en materia de urbanismo que constituyen la materia de competencia municipal y el alcance de la Licencia.
- La regulación de los procedimientos denominados **AUTORIZACION PREVIA**, **COMUNICACIÓN PREVIA** y la **DECLARACION RESPONSABLE** para el otorgamiento de determinadas licencias urbanísticas en concordancia con la Ley 17/2009 y la Ley 25/2009 con el fin de, sobre todo con la aplicación de los dos últimos procedimientos, simplificar y agilizar la tramitación de las actuaciones en actividades en curso y la apertura de nuevas. y sin que ello suponga perder en ningún momento la potestad inspectora y sancionadora que corresponde reglamentariamente a los Ayuntamientos.

El procedimiento de obtención de licencia por **COMUNICACIÓN PREVIA** resulta de una novedad relevante, al incluir las pequeñas obras en viviendas y establecimientos y en zonas comunes de edificios. La eliminación de trámites innecesarios para este tipo de actuaciones sencillas que no requieren controles suplementarios, permite dedicar la mayor parte de la capacidad de los servicios municipales al análisis y control de las solicitudes que comportan una mayor complejidad.

El procedimiento de **DECLARACIÓN RESPONSABLE** para el otorgamiento de determinadas licencias, va a facilitar la implantación de nuevas actividades y la modificación de las actividades en curso, conjuntamente con las obras para acondicionarlos, actualizarlos o reformarlos, aportando el correspondiente documento suscrito por el titular de la actividad o promotor de la actuación así como de técnico competente, según los casos, que garantizan la viabilidad técnica y urbanística de la actuación. Se establecen dos etapas en este tipo de procedimiento, el reconocimiento inmediato al derecho a la **ACTUACION** solicitada una vez aportada toda la documentación necesaria; y el reconocimiento expreso y documentado a su continuidad tras una inspección municipal y la entrega de la documentación necesaria y que reconoce formalmente la viabilidad de lo ejecutado una vez verificado el cumplimiento de la normativa reguladora de aplicación.

A través del procedimiento de **AUTORIZACION PREVIA** para el otorgamiento de determinadas licencias se tramitarán todas las actuaciones que tienen verdadera significación urbanística o medioambiental, las que así se justifique por interés general, y las que pueden afectar a la seguridad o al patrimonio arquitectónico protegido, por lo que todas ellas deberán ser proyectadas y dirigidas por al menos un técnico competente; por razones obvias de interés general, se tramitarán por este procedimiento las actuaciones en vía pública y todas aquellas que le resulte de aplicación, bien por su naturaleza eminentemente urbanística, bien porque una norma así lo determine.

Así las obras y el uso de los edificios, y en su caso la primera ocupación, no pueden iniciarse sin haber obtenido previamente, a través del procedimiento de autorización previa, la preceptiva licencia urbanística. Dentro de este procedimiento, para **ACTUACIONES** verdaderamente singulares y de especial complejidad, se introduce la posibilidad de aprobación de proyectos parciales siempre que se asegure la viabilidad urbanística del conjunto y ello sometido a condición legal resolutoria de obtención de la licencia de dicho conjunto, previa comprobación de la

adecuación de las obras realizadas a la licencia concedida. En cualquier caso, en el plazo de un mes desde su finalización, las obras deberán ser sometidas, y superar, una inspección de los servicios técnicos municipales con acta de conformidad favorable, lo que autorizará la ocupación y uso del edificio.

También se desarrolla dentro de este tipo de procedimiento la concesión de las licencias con Proyecto Básico de Edificación para actuaciones de nueva planta o intervenciones completas de edificios existentes, conforme a lo que determina el Código Técnico de Edificación. En este caso el inicio de obra requerirá la incorporación de la fase de Proyecto de Edificación, que lo desarrolla así como de la restante documentación técnica necesaria de acuerdo con la normativa de aplicación.

El proyecto técnico de edificación para el inicio de obra será un documento unitario que incorpore al proyecto básico que sirvió de base al otorgamiento de la licencia, la fase de proyecto de ejecución que lo desarrolla, así como la documentación técnica restante exigida por la normativa.

Por otra parte, se sientan las bases para la implantación de una administración urbanística electrónica, para la aplicación de técnicas de calidad en los servicios conforme al Plan Estratégico de Modernización Administrativa y Calidad de los Servicios del Ayuntamiento de Móstoles (2008-2011) cuya pretensión es transformar la organización y gestión municipal hacia la mejora continua de los servicios públicos que se prestan a los ciudadanos de Móstoles.

Por último, se ha incorporado una Disposición Transitoria que posibilita la aplicación de esta ordenanza a las solicitudes de licencia que hayan superado el plazo de resolución vigente en la fecha de dicha solicitud, con el objeto de que puedan ser beneficiarias de las ventajas que supone la nueva tramitación.

Esta Ordenanza Municipal de Licencias Urbanísticas se estructura en tres Títulos, subdivididos en once Capítulos y consta de noventa artículos agrupados en Secciones, una Disposición Transitoria, dos Disposiciones Adicionales, una Disposición Derogatoria y dos disposiciones finales.

## TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

### CAPITULO I – OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

#### Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos para obtener la licencia urbanística en relación con las solicitudes de ejecución de obras e implantación de usos y actividades en el término municipal de Móstoles (Madrid).
2. La Ordenanza desarrolla especialmente la Legislación Urbanística, Medioambiental, y de Ordenación de la Edificación, así como las Normas Urbanísticas del Planeamiento Municipal. Todo ello de conformidad con las demás disposiciones reguladoras del régimen local, autonómico y estatal.

#### Artículo 2. Licencia Urbanística.

1. La Licencia Urbanística es un acto reglado de la Administración Municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se permite al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades. Dicha comprobación se realiza sobre la documentación que preceptivamente haya de acompañarse para cada tipo de Licencia y de acuerdo con el procedimiento correspondiente y sin perjuicio de los actos de comprobación por parte de la Administración que, en su caso, corresponda.
2. El título jurídico que contiene la autorización referida se documentará bajo la denominación unitaria de "Licencia Urbanística Municipal", cualquiera que sean los actos de edificación y uso del suelo que se permitan.
3. En el documento de Licencia Urbanística se relacionarán las actuaciones autorizadas, indicando los parámetros técnicos y jurídicos básicos y, en su caso, las condiciones exigidas para el inicio de las obras, instalación de actividad, primera ocupación y funcionamiento.

Artículo 3. Órganos competentes para otorgar licencias.

Es la Gerencia Municipal de Urbanismo de Móstoles, en virtud de lo dispuesto en sus Estatutos, y a través de los Órganos en éstos contemplados.

Artículo 4. Sujetos obligados a solicitar Licencia Urbanística.

1. El deber de obtener la previa Licencia Urbanística se extiende tanto a personas o a entidades privadas como a entidades públicas o Administraciones Públicas.

2. Cuando los actos de uso de suelo, construcción y edificación sean promovidos por el Ayuntamiento, en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la Licencia Urbanística.

Artículo 5. Actos urgentes o de excepcional interés público promovidos por las Administraciones Públicas.

1. Los actos promovidos por la Administración Autonómica o por la Administración General del Estado, urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional, se ajustarán a los procedimientos establecidos en la correspondiente legislación estatal o autonómica.

2. En el ámbito correspondiente de cada Administración Pública, el servicio competente para la supervisión del Proyecto Técnico será responsable además del cumplimiento íntegro de la Normativa Sectorial de aplicación en estos casos.

Artículo 6. Actuaciones urbanísticas de particulares en terrenos de dominio público

1. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá la Licencia Urbanística, independientemente de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte de la Administración titular del dominio público.

2. La denegación o ausencia de autorización o concesión impedirá al particular obtener la Licencia y al Órgano Urbanístico competente otorgarla.

Artículo 7. Actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección y Urbanizable No Sectorizado.

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 LSCM, en su redacción dada por la L 3/2008.

Artículo 8. Actos sujetos a licencia urbanística.

1. Están sujetos a Licencia Urbanística todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación para implantación y el desarrollo de actividades que se contemplan en el artículo 151 de la LSCM, en los términos establecidos tanto en aquella norma como en la presente Ordenanza.

2. Asimismo precisan de Licencia Urbanística otras obras y actuaciones urbanísticas, tanto de naturaleza estable como provisional, las siguientes:

De naturaleza estable, entre otras posibles o similares:

- a) Actuaciones realizadas en la vía pública.
- b) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos, así como de los espacios interpuestos contemplados.
- c) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- d) 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.
- e) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

- f) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en Proyectos de Urbanización o de Edificación.
- g) Cualquier obra de urbanización de iniciativa particular no incluida en Proyecto de Urbanización.
- h) El uso del suelo, subsuelo y vuelo.
- i) La ejecución de los sistemas generales.
- j) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en Unidades de Ejecución, estén o no previstas en el Planeamiento.

De naturaleza provisional, entendiéndose por éstas las que se acometan o establezcan por un tiempo limitado o en precario, y en particular las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes, apeos y otras obras auxiliares de la construcción, incluidas las grúas de obras.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
- g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.
- h) Construcciones en recintos feriales existentes.

Artículo 9. Actuaciones permitidas en edificios y construcciones incompatibles con el Planeamiento Urbanístico o con Infracción Urbanística prescrita

1. En los edificios y construcciones, que como consecuencia de infracciones urbanísticas prescritas o que por cambios de Planeamiento, se encuentran en situación de incompatibilidad con la Ordenación Urbanística, situaciones de fuera de Ordenación o de Ordenanza, solo podrán autorizarse licencias para las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad; o en su caso de aquéllas que se permitan en los términos y con el alcance que se autorice en el Plan General de Ordenación.

2. No se concederá, en estos casos, ninguna licencia para la implantación, cambio o modificación de actividad.

3. Las licencias que se concedan en edificaciones y construcciones en las que haya sido acreditado fehacientemente la existencia de infracciones urbanísticas prescritas o en la situación enunciada en el apartado 1, describirán la situación de fuera de ordenación o la infracción prescrita, otorgándose licencia bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

Artículo 10. Cargas Urbanísticas.

1. La ejecución del Planeamiento Urbanístico en un ámbito de actuación, Sector o Unidad de Ejecución o de una actuación edificatoria que implique obras accesorias de urbanización, impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización.

2. Formarán parte de las obras de urbanización los conceptos que se contemplan en el Artículo 97 de la LSCM.

3. La obligación de ceder suelo, aprovechamiento, o cargas económicas directas, vinculadas a la gestión de suelo, impone la obligación a la propiedad del suelo de justificar su cumplimiento durante el proceso de la tramitación, y en cualquier caso, antes del uso de las edificaciones.

Artículo 11. Actos no sujetos a licencia urbanística

No será exigible Licencia Urbanística en los siguientes supuestos:

- a) Las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en Proyectos de Reparcelación debidamente aprobado por el órgano municipal competente.

- b) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento cuando sean precisas.
- c) Las obras de urbanización previstas en los Proyectos de Urbanización.
- d) Las obras que sean objeto de Órdenes de Ejecución.
- e) Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por los servicios del Ayuntamiento; en estos casos, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la Licencia Urbanística.
- f) Las obras públicas eximidas expresamente por la Legislación Sectorial o por la Legislación de Ordenación del Territorio.

Artículo 12. Alcance y control de legalidad de la Licencia Urbanística.

1. La intervención municipal se ceñirá a lo dispuesto en el artículo 152.a) de la LSCM.
2. Dicha intervención controlará la configuración formal de las edificaciones y el diseño de elementos, sistemas constructivos e instalaciones.
3. En ningún caso la intervención municipal controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.
4. La intervención municipal en el control de las instalaciones de los edificios se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública.
5. En aquellas actuaciones que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas.

## CAPITULO II – RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 13. Objeto de la Licencia Urbanística y Normativa aplicable

1. Su objeto es autorizar al solicitante para el ejercicio de un derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades, previo control de si dichas actuaciones se ajustan a la normativa aplicable y con el alcance, y previa tramitación del procedimiento que en esta Ordenanza contemple en virtud de la actuación pretendida y demás normativa de pertinente aplicación.
2. En lo no previsto en esta Ordenanza, regirá el Reglamento Municipal de Procedimiento Administrativo del Ayuntamiento de Móstoles aprobado por Acuerdo del Pleno de 14 de mayo de 2009 (B.O.C.M. de 4.08.09)

Artículo 14. Efectos de la Licencia Urbanística

1. Las Licencias Urbanísticas legitimarán la actuación solicitada a sus titulares y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
2. Las Licencias Urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.
3. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
4. La Licencia Urbanística constituye un requisito legal para la contratación del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones, en los términos establecidos en la Legislación de la Comunidad de Madrid.
5. Las Licencias Urbanísticas, en el caso de no haberse acreditado todas las autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, sólo se podrán otorgar sin perjuicio y a reservas de las mismas, no adquiriendo eficacia sin la obtención de todas ellas.

**Artículo 15. Vigencia de las Licencias Urbanísticas**

1. Las Licencias Urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo las referidas a usos que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptar los usos establecidos a las normas que en cada momento los regulen. En el caso de que la licencia deba entenderse otorgada por Silencio Administrativo o de que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán de uno y tres años para iniciar y terminar las obras, respectivamente.

2. El solicitante deberá notificar al órgano municipal competente, en su caso, la fecha de inicio fehaciente de las obras mediante el Acta de Inicio o Acta de Replanteo, según el tipo de procedimiento.

**Artículo 16. Prórroga de las Licencias Urbanísticas**

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

**Artículo 17. Transmisión de las Licencias Urbanísticas**

1. Las Licencias Urbanísticas serán transmisibles siempre que en la actuación autorizada no se realicen modificaciones. Tanto el antiguo como el nuevo titular deberán notificarlo al órgano municipal competente, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

2. La notificación describirá exactamente la situación y emplazamiento del edificio o establecimiento. Si la licencia amparase la instalación o ejercicio de una actividad, la notificación 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 o local.

3. El solicitante recibirá un documento acreditativo de la transmisión que deberá unirse a la licencia, pudiendo ser sustituido por la correspondiente anotación en la misma.

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

**Artículo 18. Modificaciones de las Licencias Urbanísticas**

1. Las alteraciones que pretendan introducirse antes o durante la ejecución de las actuaciones autorizadas precisarán licencia Municipal, mediante la presentación previa del correspondiente Proyecto Modificado ó Refundido cuando: supongan cambios de uso; 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 o establecimientos; a las condiciones de seguridad; a las condiciones estéticas cuando estuviera regulada por la normativa aplicable, y especialmente si afecta a inmuebles ó elementos con algún régimen de protección.

2. Durante la implantación o ejercicio de las actividades tan sólo se precisará solicitar modificación de licencia cuando las variaciones que se hayan producido en las actividades autorizadas alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el local o edificio.

3. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes con respecto a la licencia inicialmente concedida, motivando la necesidad de la modificación de la licencia.

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

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

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

**Artículo 19. Caducidad de las Licencias Urbanísticas****1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:**

- Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia o, en defecto de plazo, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- Cuando no se cumpliera el plazo de terminación o, en defecto de plazo fijado, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

2. La declaración de la caducidad de la licencia, de oficio o a instancia de cualquier persona, será efectuada por el Órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia al interesado.

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

**Artículo 20. Rehabilitación de las Licencias Urbanísticas**

Podrá solicitarse la rehabilitación de una licencia caducada que se otorgará cuando no se 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 21. Desistimiento y renuncia de las Licencias Urbanísticas**

1. Tanto durante el procedimiento de tramitación de las licencias urbanísticas como una vez concluido el trámite, el titular acreditado podrá instar el desistimiento o la renuncia a las mismas.

2. La renuncia o el desistimiento serán acordadas por el mismo Órgano competente para el otorgamiento de la licencia correspondiente.

**CAPITULO III. REGIMEN JURÍDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS  
DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS PROCEDIMIENTOS****SECCION I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 22. De la Tramitación Única y la Coordinación de Actuaciones**

1. Cuando para una actuación se pretenda la ejecución de obras de edificación y la instalación de una actividad además o diferente del uso residencial para vivienda, se instará la tramitación única y simultánea en un único procedimiento, debiendo adjuntar a la solicitud la documentación que resulte necesaria para la tramitación de cada una de las licencias, y sin que ello obste para que en la resolución, que se adopte por el órgano competente, deba constar con claridad cada una de las actuaciones objeto de concesión de licencia.

2. Las licencias que se tramiten bajo esta modalidad devengarán, cada una de ellas, las obligaciones fiscales que de su propia naturaleza se deriven, previa incoación del procedimiento tributario que legalmente corresponda.

3. En los supuestos en que para realizar las actuaciones urbanísticas solicitadas, se requiera además de la licencia, de otras autorizaciones municipales, éstas se podrán coordinar integrándose en la propia resolución de concesión, cuando para su adopción se hubieran cumplido los trámites propios exigidos para cada autorización específica.

En el acuerdo de resolución de las actuaciones solicitadas, deberá constar expresamente esta circunstancia, y deberá darse traslado del mismo, para su conocimiento, al Órgano competente de la respectiva autorización específica

4. En caso de que la Actividad solicitada se incluya entre las enumeradas en el Anexo V de la L 2/2002 el procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades se iniciará con la presentación de la solicitud de autorización o licencia, a la que se acompañará la Memoria Ambiental de las actividades que se pretendan someter a Evaluación Ambiental, cuyo contenido se especifica en el Artículo 44 de la L 2/2002.

El Informe de Evaluación Ambiental de Actividades, emitido por el órgano municipal competente, determinará, únicamente a efectos ambientales, las condiciones con arreglo a las cuales podrá iniciarse la actividad.

En la Propuesta de Resolución se enunciará de forma diferenciada la Evaluación Ambiental, enumerándose las medidas correctoras si las hubiera de forma diferenciada de las de edificación y uso.

5. Para aquellas actuaciones que precisen de Procedimiento Ambiental distinto al de la Evaluación Ambiental de Actividades, será requisito previo indispensable la Resolución del Órgano competente de la Comunidad de Madrid para la concesión de la licencia urbanística, cuya conclusión y Medidas Correctoras si las hubiera se incluirán en el articulado de la Propuesta de Resolución Municipal con las medidas, limitaciones y condiciones al uso, desarrollo, tramitación, o ejecución que en su caso procediera.

6. El plazo máximo para la emisión del Informe de Evaluación Ambiental será de cuatro meses, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, conforme contempla la Ordenanza General sobre Evaluación Ambiental de Actividades del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles. Una vez transcurridos sin que se haya dictado resolución expresa, podrá entenderse que el Informe de Evaluación Ambiental de la actividad es negativo.

Artículo 23. De los Proyectos, Certificados Profesionales y otra documentación técnica.

1. Se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que justifique técnicamente la solución propuesta de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

2. Los Proyectos Técnicos, en función de su contenido y alcance, pueden clasificarse en Proyectos Técnicos de Edificación, que se ajustarán a lo establecido en la **LOE y CTE** y en su caso, a la Legislación Sectorial aplicable; y otros Proyectos Técnicos para actuaciones no contempladas en dicha Ley, que se ajustarán a lo establecido en esta Ordenanza.

3. A efectos de solicitud de Licencia Urbanística, todo Proyecto de Edificación podrá desarrollarse en dos fases: la fase de Proyecto Básico y la fase de Proyecto de Ejecución.

Se entiende por Proyecto Básico, la fase que define las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar las obras.

Se entiende por Proyecto de Ejecución la fase que desarrolla el Proyecto Básico y su contenido será el necesario para la realización de las obras y la justificación del cumplimiento de las prestaciones del edificio conforme a los Documentos Básicos que conforman el Código Técnico de la Edificación.

El Proyecto y demás documentación técnica enunciada deberán estar suscritos por Técnico o Técnicos competentes, y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la Legislación en vigor, y, en su caso y si así se determinara legalmente, visados por Colegio Oficial correspondiente u Organismo que resulte competente en esta materia.

4. Cuando el Proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación, sin que se produzca una duplicidad en la documentación. Se considerará, en todo caso, que esos proyectos parciales o documentos técnicos forman parte integrante del propio Proyecto cuando así se formalice su presentación.

5. En el marco de la tramitación telemática, se estará a lo dispuesto en el Reglamento Municipal de Procedimiento Administrativo y demás normativa que lo desarrolle.

Artículo 24. Programa de autorizaciones por partes autónomas.

1. En las actuaciones que se tramiten por el procedimiento de Autorización Previa, cuando las obras presenten una complejidad extraordinaria, caso de actuaciones industriales, deportivas o dotacionales en general, de ocio y actividades terciarias de gran volumen y complejidad técnica y constructiva, 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.

2. Todas las autorizaciones parciales se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la obtención de licencia definitiva, que se producirá necesariamente para el conjunto de la actuación y cuyo procedimiento de tramitación no se verá paralizado por aquéllas.

3. Las autorizaciones parciales de las partes autónomas facultarán la ejecución de las mismas.

4. Junto con la solicitud de licencia urbanística del conjunto y la documentación completa requerida para la misma o en cualquier momento en el seno del procedimiento, se incorporará la petición de las autorizaciones parciales que se hayan programado. Si en el plazo de un mes no se ha producido respuesta municipal, se entenderá que no se ha convenido la producción de autorizaciones parciales, lo cual deberá ser comunicado al solicitante, motivando las causas.

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

Artículo 25. De la documentación.

En cada expediente deberá contenerse como mínimo la siguiente:

- modelo normalizado de solicitud de autorización previa, de declaración responsable o comunicación previa debidamente cumplimentados.
- modelo normalizado de abono y/o liquidación de tasas e impuestos aplicables.
- acreditación de la personalidad del solicitante, documento de identificación en caso de persona física y poder de representación en caso de persona jurídica.
- documentación técnica, según los casos: proyecto, direcciones facultativas, certificados de viabilidad, estudio de seguridad, firmados por técnico competente y, en su caso y si así fuera legalmente procedente, visados por Colegio Oficial correspondiente u entidad competente, y acreditación de la habilitación profesional de los técnicos intervinientes en caso de no proceder visado, y por los medios que resulten de pertinente aplicación.
- autorizaciones sectoriales en su caso, incluido procedimientos ambientales, o al menos justificante de su incoación ante el Órgano competente.

La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de licencia urbanística será determinada por orden y/o instrucción del órgano municipal competente que se dicte en desarrollo de la presente Ordenanza y se incorporará asimismo al manual descriptivo de procedimientos previsto en el artículo 15.5 del RMPA.

## SECCIÓN II. INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 26. Inicio del procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística.

Éste tendrá lugar a través de la presentación de la solicitud de licencia, en modelo normalizado según procedimiento que corresponda en virtud de las actuaciones a realizar, debidamente cumplimentada y junto con los documentos exigibles, ante el Registro municipal correspondiente o por los medios legalmente establecidos.

Si la solicitud se presentará ante el Registro municipal competente, el personal encargado de éste comprobará que, tanto la solicitud como los documentos que en ese mismo acto se aportan, son los legalmente procedentes, en cuanto a contenido y forma de los mismos.; si, por el contrario, éste entendiera que ello no es así, informará y requerirá formalmente en este acto al solicitante, o en su caso al presentador de la solicitud, para que en el plazo de 10 días hábiles subsane las faltas y/o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición.

**Artículo 27. Subsanación y mejora de la documentación integrante de la solicitud**

1.- En todo caso, con o sin el requerimiento inicial anteriormente previsto, una vez remitido el expediente al departamento administrativo responsable de la tramitación del expediente, éste dispondrá de diez días hábiles desde la fecha de su presentación para efectuar al promotor del expediente requerimiento de subsanación y/o mejora del contenido del mismo. Cumplimentado éste por el interesado, se tomará como fecha de inicio del procedimiento la de subsanación y/o mejora de la documentación.

2.- Transcurrido dicho plazo sin realizar el requerimiento previsto en el párrafo anterior, se entenderá como fecha de inicio del procedimiento, a todos los efectos, la de entrada de la solicitud en el Registro Municipal.

**SECCIÓN III.- INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO****Artículo 28. Informes Municipales y otros.**

1. Recibido el expediente en el departamento encargado de su tramitación, en el plazo máximo de cinco días hábiles se requerirán por éste los informes técnicos preceptivos, tanto del propio órgano actuante como externo municipal.

En el caso de actuaciones sometidas a la L 2/2002, y las incluidas en la LEPAR, en el mismo plazo que el anterior, se iniciará el proceso de información pública así como en todos los que se determine por la normativa específica de pertinente aplicación.

El plazo de información pública interrumpirá el cómputo de los plazos para emitir Resolución expresa.

2. En los supuestos de actuaciones sometidas al régimen de evaluación de impacto ambiental, en el plazo máximo de quince días hábiles desde la presentación de la documentación completa en el Registro municipal, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 26 y 31 de la L 2/2002, se remitirá a la Comunidad de Madrid la documentación ambiental correspondiente y se suspenderá el otorgamiento de licencia hasta tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado.

Cuando se trate de proyectos o actividades que deben ser sometidas a estudio caso por caso, conforme determina el artículo 5 de la L 2/2002, junto con la solicitud deberá acompañarse la decisión del órgano ambiental de la Comunidad de Madrid sobre si la actuación debe o no someterse a un procedimiento de control medioambiental y, en caso afirmativo, a cual de los definidos en la ley debe hacerlo.

3. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de otro departamento municipal, éste deberá ser emitido en el plazo de diez días hábiles; de no emitirse en dicho plazo, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará emitido favorablemente, excepto cuando una disposición establezca que dicho informe tiene además carácter vinculante para la resolución del procedimiento, en cuyo caso se podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.

4. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a Órgano diferente de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso y se hará constar en el escrito de traslado.

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

6. Será necesario instar una Consulta Urbanística Especial en aquellas actividades, ocio y hostelería y talleres entre otras, que tengan limitada su implantación conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles o se pretenda su instalación en zonas afectadas por áreas de delimitación acústica especial o de cualquier otro tipo de protección.

**Artículo 29. Requerimientos para subsanación de deficiencias**

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un **único requerimiento** para subsanación de deficiencias de fondo que contendrá los distintos informes técnicos emitidos, sin perjuicio de lo previsto para los procedimientos de Control Ambiental respecto a la solicitud de información adicional o ampliación de documentación.

2. El requerimiento sobre incumplimiento de la Normativa Urbanística, o en su caso la Sectorial a la que aquella se remita, deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y la necesidad de subsanación en el plazo máximo de un mes, o los que determine esta Ordenanza para cada tipo de procedimiento, incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento.

3. Si el solicitante no contesta, se procederá a declarar la caducidad del procedimiento mediante resolución adoptada por el Órgano competente, con los efectos fiscales procedentes, a cuyo fin se dará traslado al Departamento Económico competente.

4. Si las deficiencias advertidas no se cumplimentan de conformidad con el requerimiento practicado, o bien es atendido de forma incompleta o se efectúa de manera insuficiente, se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto durante un nuevo plazo máximo de un mes y si finalmente persiste el incumplimiento, la licencia será denegada.

**Artículo 30. Nuevas solicitudes con aportación de documentación para subsanar deficiencias de un expediente anterior finalizado. Rehabilitación de la licencia**

1. Si la solicitud de Licencia Urbanística hubiera sido archivada porque el peticionario 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.

2. En esta nueva solicitud, que se formalizará conforme a los requisitos previstos en esta Ordenanza, el solicitante también podrá remitirse al expediente ya terminado respecto de la documentación válida que conste en el mismo, y aportar 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.

**SECCIÓN IV.-RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y SILENCIO ADMINISTRATIVO****Artículo 31. Resolución del procedimiento**

1. Los Servicios Municipales competentes emitirán Informe Técnico y el correspondiente Informe Jurídico que servirán de base a la Propuesta de Resolución, en sentido Favorable o Desfavorable a la solicitud, 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, en su desarrollo y para el inicio de la obra y el ejercicio de la actividad según los casos.
- b) **DENEGACIÓN**, motivando debidamente las razones de la misma.

2. La resolución del Órgano competente deberá producirse en los plazos máximos que se establecen en la presente Ordenanza.

3. En el caso de existencia de "Informe Técnico de Entidad legalmente habilitada para ello", este formará parte del expediente de concesión de la licencia y como tal se hará constar en la Propuesta de Resolución y en el Acuerdo .

**Artículo 32. Notificaciones y comunicaciones**

Todas las notificaciones que deban producirse en la iniciación, instrucción y resolución del procedimiento se practicarán por el Jefe de la Unidad o Sección encargada de la tramitación del expediente.

Las comunicaciones a otros Órganos Municipales o a otras Administraciones, se practicarán por el Órgano Municipal con competencias en materia de Licencias Urbanísticas.

**Artículo 33. 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 en el siguiente sentido:

- a) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimonial, se entenderá denegada.
- b) Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones, se entenderá otorgada por silencio administrativo, siempre que su contenido no sea contrario a la Normativa vigente que fuese de aplicación, tanto de carácter legal como de disposición administrativa de carácter general, y se encuentre en el expediente administrativo de su razón incorporada la totalidad de la documentación necesaria que, en su caso, habilitaría para el otorgamiento de la licencia.

Se exceptúan de esta regla aquellos supuestos en que deba emitirse Informe de Análisis Ambiental, Declaración de Impacto Ambiental e Informe de Evaluación Ambiental de Actividades. En este caso, cuando hayan transcurrido los plazos legalmente previstos para resolver el procedimiento ambiental sin que se haya emitido el correspondiente informe, se deberá entender desestimada la licencia por silencio administrativo.

- c) Solo podrán entenderse otorgadas Licencias de Obras en bienes inmuebles sometidos a cualquier Régimen de Protección del Patrimonio, o Licencias de Parcelación en la que se ubiquen dichos inmuebles si media resolución expresa, considerándose en consecuencia denegada la licencia si el expediente no fuera resuelto en el plazo establecido.

2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigiera 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. Siempre que no hayan transcurrido cuatro años desde que hubiere sido otorgada una Licencia Urbanística por silencio administrativo positivo que implique infracción del ordenamiento jurídico aplicable, el órgano municipal competente, conforme a lo previsto en el Artículo 103 de la L 30/1992, podrá declararla lesiva para el interés público e impugnarla ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa a fin de proceder a su anulación.

4. Aun transcurridos los plazos de silencio administrativo positivo, la Administración Municipal está obligada a dictar resolución expresa, salvo en el supuesto de otorgamiento de licencias por el procedimiento de Comunicación Previa y en los términos establecidos en el Artículo 42.1 de la L 30/1992.

**Artículo 34. Inaplicabilidad del Silencio Administrativo**

En ningún caso podrán adquirirse por acto presunto facultades en contra de las determinaciones de la Ordenación Urbanística o Normativa Ambiental aplicables.

**Artículo 35. Falta de resolución expresa**

La falta de resolución expresa y notificación dentro de plazo no tendrá efectos estimatorios en los supuestos expresamente previstos por la Normativa Urbanística y Sectorial de aplicación.

**Artículo 36. Cómputo de plazos**

Se estará a lo establecido en la Ley 30/1992.

**TITULO SEGUNDO. PROCEDIMIENTOS  
Y DISPOSICIONES PARTICULARES DE ESTOS****Artículo 37. Enumeración de los Procedimientos**

De conformidad con lo dispuesto en la Legislación Urbanística de preceptiva aplicación y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 17/2009 y Ley 25/2009, éstos son los siguientes:

- COMUNICACIÓN PREVIA, para actuaciones de mínima complejidad técnica y nula incidencia ambiental.
- DECLARACION RESPONSABLE, como requisito para la obtención de las licencias de obra menor y actividad de las consideradas como inocuas.

- AUTORIZACION PREVIA, para tramitación de las licencias de obra mayor y actividad no inocua y actuaciones en vía pública
- PROCEDIMIENTOS DE COMPROBACIÓN, para licencias de Primera Ocupación.
- PROCEDIMIENTOS ESPECIALES: Actuaciones de naturaleza provisional; licencia de cambio de uso urbanístico y cambios de titularidad de licencias de apertura.

### CAPITULO I. PROCEDIMIENTO DE COMUNICACIÓN PREVIA

#### Artículo 38. Ámbito de aplicación

Este procedimiento será de aplicación para la obtención de la licencia urbanística en aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y nulo impacto urbanístico y medioambiental, consistentes tanto en la ejecución de obras consideradas menores como en viviendas y en locales que desarrollan una actividad distinta a la residencial; será suficiente para su autorización la comunicación a la Administración Municipal previa al inicio de su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

Las obras a ejecutar en edificios, sometidas a este procedimiento, deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) No afectar a la estructura del edificio, ni a las condiciones objetivas de seguridad contra incendios, tales como vías y elementos de evacuación, instalaciones de protección y alarma.
- b) No modificar significativamente la composición y materiales de la fachada, envolvente del edificio, composición de huecos y geometría de la cubierta.
- c) No suponer modificación de la actividad en ejercicio.

A título enunciativo y no limitativo, se incluyen los siguientes tipos de obras:

- a) Obras PUNTUALES de conservación y acondicionamiento y decoración en los edificios, sustitución de solados, alicatados, yesos, pinturas interiores; cambio de aparatos sanitarios; reparaciones de fontanería, red de evacuación, red de abastecimiento y de telecomunicaciones, y demás instalaciones que no supongan cambio de su esquema general de funcionamiento, ni de los parámetros de cálculo; sustitución de carpinterías sin afectar el hueco; obras de albañilería que nos supongan un cambio sustancial en la distribución de la vivienda, establecimiento físico o edificio; todo ello aplicable tanto a las zonas privativas como comunes, viviendas y establecimientos físicos ubicados en su interior .
- b) Obras de acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamientos, pavimentación o implantación de bordillos que no creen desniveles mayores de 0,60 metros.
- c) Limpieza y desbroce de solares y parcelas en suelo urbano que no implique en ningún caso alteración de su altimetría.
- d) Ejecución de ensayos geotécnicos.

#### Artículo 39. Documentación a aportar:

La solicitud de que se tenga por comunicada al órgano competente municipal la actuación de que se trate, deberá presentarse con carácter previo a ejecutarse ésta, en modelo normalizado y por cualquiera de los medios ya enunciados en esta Ordenanza, y en ésta necesariamente deberán constar cumplimentados los siguientes extremos de carácter técnico y/o descriptivo:

- Descripción de las obras a realizar, con indicación de las dimensiones o superficie de la actuación.
- Valoración total de las mismas y conforme a cuadro de precios municipal en su caso.
- Plazo estimado de duración de las obras.

Además deberá aportarse, como mínimo, la siguiente documentación:

- a) Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y el impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras.
- b) Autoliquidación de las tasas por ocupación de vía pública si se instala contenedor o por la utilización de sacos de desescombro.
- c) Documento por el que se acredite haber prestado fianza que garantice la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición cuando ello fuera de legal aplicación.

Artículo 40. Otorgamiento de licencia urbanística.

La solicitud de que se tenga por comunicada la actuación de que se trate, con carácter previo a su ejecución, cumplimentada en forma y acompañada de los documentos exigidos, comportarán de forma automática el otorgamiento de la licencia urbanística para la ejecución de la actuación solicitada, ello sin perjuicio de las facultades de la Administración municipal respecto de ulterior comprobación, control e inspección.

## CAPITULO II. PROCEDIMIENTO DE DECLARACION RESPONSABLE

Artículo 41. Ámbito de aplicación

1) Se tramitarán por este procedimiento el otorgamiento de las licencias urbanísticas que se refieran a las siguientes actuaciones:

- a) OBRAS MENORES, no comprendidas en el capítulo anterior, que, salvo los casos enumerados en el párrafo 2.2 de este artículo, no precisen de proyecto firmado o profesionales responsables de su redacción y ejecución.
- b) Las que además de reunir las condiciones anteriores, afecten puntualmente a elementos estructurales, prestaciones del local o edificio, requeridas en el CTE, y que para su tramitación deberán aportar Proyecto Técnico suscrito por Técnico competente y Dirección Facultativa conforme a la Normativa urbanística y técnica en vigor.
- c) La INSTALACION DE ACTIVIDAD en edificios existentes o establecimientos de nueva implantación o modificación de la existente, alcanzando la ejecución de obras menores de reforma y adaptación necesarias, siempre que se refiera a actividades que no precisen de procedimiento ambiental conforme la L 2/2002, ni se regulen por LEPAR y cumplan además los siguientes requisitos:
  - a) Los usos y actividades que no impliquen funcionamiento que pueda ocasionar molestias a vecinos colindantes entre las 23:00 y las 7:00.
  - b) los usos y actividades que no impliquen la ocupación bajo rasante de más de 100 personas.
  - c) los usos y actividades que no impliquen el procesado o elabore ningún tipo de alimentos.

2. Enumeración y clasificación. Sin carácter exhaustivo, se incluyen en el ámbito de este procedimiento las siguientes actuaciones:

2.1 Sin necesidad de aportación de proyecto técnico:

- OBRAS MENORES de conservación y mantenimiento y ornato de edificios de carácter general que no precisen consolidación o modificación de estructura, ni apertura de huecos si estos se proyectan en muros de carga; que modifiquen la distribución de los espacios interiores, pero sin afectar, alterar o incidir en elementos estructurales o en las condiciones de seguridad.
- Actuaciones estables, enumerándose las siguientes: cerramiento de parcela de hasta dos metros de altura; muros de contención de tierras de hasta 1,50 metros de altura; tala y abatimiento de árboles que no constituyan masa arbórea; montaje de carteleras publicitarias de superficie inferior a 16 m<sup>2</sup> y 4,5 metros de altura; muestras publicitarias en fachada; movimientos de tierras con excavaciones en las que no se sobrepasen los 1,50 metros de desmonte o relleno, etc.

2.2 Con necesidad de aportación de Proyecto Técnico y Dirección Facultativa y en su caso Boletines o Certificados:

- OBRAS MENORES que afecten la estructura o que alteren la configuración geométrica y formal del edificio sin modificar los parámetros urbanísticos consolidados; de apertura de huecos en fachadas y muros de carga, la sustitución de carpinterías exteriores afectando la geometría del hueco, la intervención en chimeneas de extracción de humos, la instalación de aparatos de acondicionamiento de aire colgados en fachadas, la ejecución de muros de contención en jardines y parcelas de más de 1,50 metros de altura, las reformas integrales de establecimientos y viviendas que puedan alterar los recorridos de evacuación y las superficies mínimas que para cada dependencia se precise deberán presentar proyecto técnico y su ejecución deberá estar supervisada por técnico competente, incluso con carácter provisional.

- Obras que reuniendo las circunstancias anteriores, tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas que permita convertir las viviendas en accesibles o practicables.
- En todo caso, la nueva INSTALACION DE ACTIVIDAD en la totalidad o parte de edificios ya construidos, siempre que se refiera a actividades que no precisen de procedimiento ambiental conforme la L 2/2002, ni se regulen por la LEPAR, ni reúnan ninguna otra condición por la que se las deba incluir en el procedimiento de autorización previa.
- La instalación de casetas prefabricadas para almacenamiento de utillajes, saunas, aseos provisionales, etc., deberán aportar certificado de idoneidad técnica y/o certificado de seguridad de uso para la licencia DEFINITIVA.
- El montaje de elementos de construcción auxiliares como grúas-torre, andamios, apeo de estructuras, etc.
- La ejecución de las siguientes instalaciones:
  - Obras de actualización o reparación de instalaciones generales de los edificios.
  - Instalación de Sistemas centralizados de calefacción, climatización, y agua caliente sanitaria (ACS), equipos de climatización o ventilación que de forma unitaria o en su conjunto tengan una potencia térmica ó motor inferior a 70 Kw. incluidos en R.D. 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
  - Instalación de Sistemas centralizados de calefacción, climatización, y agua caliente sanitaria (ACS), Equipos de climatización o ventilación que de forma unitaria o en su conjunto tengan una potencia térmica ó motor superior a 5 Kw. incluidos en R.D. 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
  - Instalación de Torres de refrigeración o condensadores evaporativos incluidos en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la Legionelosis.
  - Instalación de depósitos de almacenamiento de Gases Combustibles (GLP) incluidos en el REAL DECRETO 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias.
  - Instalación de depósitos de almacenamiento de líquidos combustibles para uso propio incluidos en el R.D. 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por R.D.2085/1994, de 20 de octubre, y sus instrucciones técnicas complementarias.
  - Instalación de sistemas para contribuir al ahorro y eficiencia energética (Solares Térmicos, Fotovoltaicos, Eólicos, Biomasa ó similares).
  - Instalación de Conductos para ventilación o evacuación de humos gases y olores en edificios o establecimientos existentes.
  - Instalación de Centros de Transformación y Grupos Electrógénos.

Artículo 42. Procedimiento, documentación a aportar y Régimen Jurídico de este procedimiento.

La solicitud de otorgamiento de licencia deberá presentarse, en modelo normalizado y por cualquiera de los medios ya enunciados en esta Ordenanza.

En el caso de que se trate de actuaciones que no precisen Proyecto Técnico, en dicha solicitud necesariamente deberán constar los siguientes extremos:

- Descripción gráfica y escrita de las obras a realizar, con indicación de las dimensiones o superficie de la actuación: croquis y fichas descriptivas,
- Valoración total de las mismas y conforme a cuadro de precios municipal en su caso.
- Plazo estimado de duración de las obras,

Los documentos a aportar junto a la solicitud son los siguientes:

- a) DECLARACION RESPONSABLE, en modelo normalizado, y con las siguientes modalidades:
  - En caso de tratarse de actuaciones que no precisen proyecto técnico, la declaración vendrá suscrita por el titular de la licencia como responsable de la actividad empresarial, profesional u obra que se trate.
  - En caso contrario, además de la anterior, deberá aportar una segunda declaración responsable suscrita por técnico competente que garantice la viabilidad técnica y urbanística de lo solicitado.
- b) Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y el impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras.
- c) Autoliquidación de las tasas por ocupación de vía pública si se instala contenedor o por la utilización de sacos de desescombro,
- d) Documento por el que se acredite haber prestado fianza que garantice la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición cuando ello fuera de legal aplicación.

Una vez terminada la ejecución de la actuación, se aportará la documentación técnica que sea requerida por la administración municipal, y ello con el fin de permitir a ésta la verificación del cumplimiento de la normativa de pertinente aplicación a las actuaciones llevadas a cabo.

La mera presentación de la solicitud, cumplimentada en forma y junto con los documentos exigibles, comportará automáticamente la autorización provisional para iniciar la ejecución de las obras y la implantación de la actividad solicitadas.

Una vez terminadas las actuaciones solicitadas, el solicitante de la licencia vendrá obligado a poner esta circunstancia en conocimiento de la Administración, adjuntando la documentación técnica, jurídica y administrativa, según el tipo de actuación en trámite; ésta, tras ser efectuada por sus servicios técnicos una visita de inspección, que deberá llevarse a cabo en un plazo no superior a quince días desde que tuvo conocimiento de la terminación de las actuaciones, emitirá la pertinente Acta de Conformidad o Disconformidad con las actuaciones llevadas a cabo y con la documentación aportada.

Si el Acta emitida lo fuera de Conformidad, en el plazo de un mes desde la emisión de ésta, la Administración deberá resolver reconociendo expresamente que tanto las obras ejecutadas como los usos aprobados, que deberán describirse, son conformes con la normativa urbanística de aplicación; en su caso, si las hubiere, deberá también describir y enumerar las medias correctoras que sean necesarias llevar a cabo y el plazo en que éstas deberán ser llevadas a cabo por el interesado.

Si el Acta emitida fuera de Disconformidad, la Administración deberá requerir al solicitante a fin de que éste subsane las deficiencias detectadas, en el plazo de un mes a partir de la notificación del requerimiento, con la advertencia de que, si así no lo hiciere y previos los trámites de pertinente aplicación, se procederá por ésta a la declaración de caducidad del procedimiento de otorgamiento de licencia, y a incoar el sancionador que conforme a derecho corresponda.

### **CAPITULO III. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACION PREVIA SECCION I.- ACTUACIONES EN VIA PÚBLICA**

Artículo 43. **Ámbito de aplicación.**

Las licencias de obras en vías públicas tienen por objeto regular, dentro del ámbito de la competencia municipal, las condiciones a que deben ajustarse cuantas obras e instalaciones de servicios se efectúen en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales. Toda obra, instalación o supresión de instalación a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales, estará sometida a la obtención previa de licencia y demás autorizaciones municipales con anterioridad al inicio de las obras, o, en su caso, a la autorización para reparación de avería y posterior obtención de licencia, así como al pago de las correspondientes tasas, según la normativa aplicable en cada supuesto, salvo las exenciones en la materia, legalmente previstas o expresamente reguladas en el correspondiente pliego de condiciones administrativas.

La solicitud de licencia comportará, en todo caso, la asunción por parte del solicitante, de la responsabilidad sobre los puntos fijos de la red topográfica municipal, que pudieran ser afectados por la correspondiente licencia. A estos efectos, el órgano municipal competente facilitará al solicitante las reseñas y datos de la zona afectada.

Se distinguen:

1. Calas.

Se consideran calas las aperturas de suelo o pavimento cuya anchura sea inferior a 1,5 metros y su longitud no supere los 25 metros, o las que siendo su anchura superior a 1,5 metros, la superficie afectada no supere los 15 metros cuadrados.

A efectos de la exacción y tramitación se considerará:

1.1. Cala programada: Es aquella cuya tramitación se inicia con la solicitud de licencia de obras en la vía o espacio público municipal.

1.2. Cala por averías: Es aquella cuya tramitación se inicia mediante la solicitud de un permiso para la actuación en la vía pública o espacio público municipal, motivado por la aparición de una avería en una red de suministro, y cuya reparación sea necesaria de modo inmediato para la reposición del servicio que se presta, sin perjuicio de la obligación de obtener posteriormente la preceptiva licencia.

Las calas por averías sin incidencia al correcto funcionamiento del servicio, se tramitarán como cala programada.

2. Acometidas.

Se denomina acometida a aquel tramo que partiendo de una red de distribución, con una longitud inferior a 25 metros, posibilite el suministro a una finca única.

3. Obras subterráneas.

Reciben este nombre las obras en cuya ejecución se contemple la aplicación de técnicas que permitan el establecimiento de nuevas instalaciones o la rehabilitación de las ya existentes, sin necesidad de realizar excavaciones a cielo abierto o únicamente la de calas para el acceso a la canalización. Se consideran también obras subterráneas, las instalaciones que se realizan dentro de galerías y cajones de servicios.

Tendrán siempre, con independencia de su longitud, la consideración de calas programadas.

4. Canalizaciones.

Se consideran canalizaciones todas las aperturas del suelo o pavimento cuya anchura sea inferior a 1,5 metros y su longitud supere los 25 metros, o las que teniendo una anchura superior a 1,5 metros, la superficie afectada supere los 15 metros cuadrados.

En el caso de acometida de alcantarillado, se considerará canalización cuando la longitud supere el ancho de la vía pública correspondiente.

5. Pasos de vehículos.

Las obras necesarias para la construcción o supresión de pasos de vehículos, consisten en el rebaje o levantado de bordillos y la modificación de acera efectuada, para permitir o impedir el acceso de vehículos desde la calzada a un inmueble o parcela.

Paso de carruajes: Se denomina paso de carruajes o vehículos, a la obra a realizar en acera, necesaria para pasar a través de la misma, accediendo así a garajes, almacenes, naves industriales, etc... Se obtiene el derecho a pasar a través de ellos, mediante autorización otorgada por el departamento responsable de su tramitación de la G.M.U., actualmente la Unidad de Urbanización.

Placa de vado: Señal de restricción que impide aparcar o estacionar, en el espacio reservado para el paso a través de la acera. En ningún caso, el espacio reservado, podrá ser utilizado como aparcamiento privado por el titular de la placa de vado.

Rebaje de acera: Obra a ejecutar en acera pública, necesaria para facilitar el acceso de forma correcta a través de la misma, hacia el interior del garaje, local, etc...

Vados temporales.

Se denomina vado temporal, al solicitado por una empresa ejecutante de una obra, que por circunstancias particulares de la misma, necesita pasar a través de la acera a una parcela durante la ejecución de la misma. Normalmente suele ser para acopio de materiales, por instalación temporal de casetas de obra, o por cualquier otro motivo, teniendo siempre carácter temporal.

La vigencia de los vados temporales permanecerá únicamente durante la ejecución de la obra, debiendo proceder la misma empresa solicitante del vado temporal, a la solicitud de extinción del mismo al finalizar éstas. No obstante, quedará automáticamente extinguido al finalizar las obras, aún no habiendo realizado la solicitud de extinción.

La identificación de los vados temporales será mediante una placa con fondo amarillo, que determinará fácilmente la provisionalidad de la placa.

#### Vigencia de las placas de vado.

El período de vigencia de la autorización de una placa de vado es de 1 año, prorrogable automáticamente si no hay motivo que lo impida, o se hayan modificado cualquiera de las causas que motivaron su concesión.

Haber abonado la cantidad anual estipulada en la Ordenanza Municipal correspondiente por supuesto uso de un posible paso de vehículos, no exime de legalizar dicho paso, ni otorga el derecho al uso del mismo. Se trata de una situación temporal, hasta que se determine la legalidad por parte del departamento encargado de su tramitación procediendo a su anulación en caso contrario.

En el caso de placas de vado que en su día otorgaban el derecho de paso de vehículos a un local, garaje particular, nave industrial, etc, cuya actividad en la actualidad ha variado, pierden su vigencia a partir de ese momento, independientemente si se abonan o no las exacciones correspondientes. El departamento responsable de la tramitación realizará un informe detallando la situación actual de la finca, y en caso desfavorable se procederá automáticamente a la anulación y retirada de la correspondiente placa de vado.

Las placas de vado se otorgan para un emplazamiento en concreto, incluso entre pasos distintos de una misma finca, por lo que no se podrán trasladar a ningún otro emplazamiento que sea distinto del otorgado inicialmente. En caso de traslado no justificado, se procederá a anular las correspondientes placas de vado, aplicando asimismo las sanciones pertinentes.

#### Espacio o local con derecho a vado.

Se entenderá por espacio o local con derecho a vado, a todo aquel que cumpliendo todos los preceptos legales que le sean de aplicación, sea utilizado para el estacionamiento de vehículos o permita el acceso de estos totalmente a su interior, a efectos de poder llevar a cabo actividades tales como carga y descarga de personas o materiales, e incluso el propio tránsito de vehículos en su interior. La dimensión interior mínima del espacio o local, debe ser tal que el vehículo acceda totalmente al mismo.

Previo a la autorización de la placa de vado, deberá estar resuelta la correspondiente licencia de actividad del local o espacio, que posibilite el desarrollo de la actividad y la utilización del paso de carruajes.

#### Longitud de vado.

La longitud mínima establecida para solicitar la licencia de placa de vado, será de 2,50 m.l., que posibilite la entrada a través de la acera de un vehículo de 4 ruedas al interior de un espacio o local.

Se concederá a cada placa de vado una longitud adicional del 20% de la longitud del paso de carruajes, para poder maniobrar y acceder de modo correcto al interior del espacio o local. El departamento correspondiente de tributación, liquidará anualmente por la suma de ambas longitudes (paso carruajes + ampliación).

En casos particulares, que se necesitara una longitud mayor para poder maniobrar o por cualquier otro motivo, el departamento responsable de su tramitación estudiará la petición del titular y resolverá en cada caso individualmente.

#### 6. Hidrantes.

Es aquella conducción de agua de al menos 100 mm de diámetro tomada directamente de la arteria principal de distribución, con capacidad suficiente y servicio permanente, terminada en una columna homologada con varias salidas para conexión de mangueras de bomberos, o bien en una pieza también homologada, con dispositivo de rosca, de 100 mm de diámetro para situar esa columna, que se aloja en una arqueta subterránea provista de tapa para uso exclusivo de los bomberos.

#### 7. Otros tipos de obras.

Se recogen en este apartado los tendidos aéreos, la reconstrucción de aceras, las actuaciones sobre galerías o cajones de servicios, las acometidas de alcantarillado y, en general, todos aquellos trabajos que afectando a las vías y espacios públicos municipales, no se encuentren recogidos en los apartados anteriores.

Con respecto a los tendidos aéreos, sólo se permiten la colocación de postes provisionales, para dotar de línea telefónica temporalmente a casetas de obra, paneles publicitarios, etc... En el caso de postes definitivos, no se permiten en ninguno de los casos por este procedimiento

8. Instalaciones temporales en suelo público o privado.  
Se refiere este apartado a quioscos de prensa, helados o similar, carpas desmontables, casetas de información y venta que de forma aislada, no agrupadas en feriales exposiciones, que se instalan en parcelas de uso privado o en suelo público previa concesión administrativa, que en cualquier caso deberán acreditar en la solicitud de licencia.

#### Artículo 44. Cartografía.

Las Compañías de Servicios facilitarán al servicio municipal encargado de su tramitación, en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de esta Ordenanza, los planos de planta en soporte digital de todas las instalaciones que poseen en las vías y espacios públicos municipales. En caso de no disponer de planos de alguna parte de la red en el referido soporte, la Compañía correspondiente la facilitará en aquél de que disponga.

Los citados planos deberán contener toda la información que la Compañía de Servicios conozca, tanto en cuanto a la situación en planta como a las características concretas de cada uno de los elementos instalados. Dicha información no podrá ser utilizada por los servicios municipales para otros fines que no sean los del conocimiento de las redes existentes en las vías y espacios públicos municipales para el desarrollo y planificación de las obras.

Las Compañías de Servicios entregarán anualmente al servicio municipal competente, antes del 1 de diciembre, una copia actualizada de la información cartográfica indicada.

#### Artículo 45. Información ciudadana.

La Compañía de Servicios titular de una licencia deberá informar a todos los residentes en las calles por donde discurra la traza de la obra, y cuyo portal esté situado en el tramo de vía municipal comprendido entre el inicio y final de aquella, previamente al inicio de la obra, del motivo de su ejecución, las fechas de comienzo y terminación previstas, y cortes de suministro que sean necesarios realizar durante la ejecución de las obras. Dicha información se hará efectiva mediante escrito remitido a todos los residentes, o por medio de un anuncio colocado en lugar visible de los portales afectados por las obras.

#### Artículo 46. Obras y concesiones municipales.

Las obras y concesiones municipales están exentas de la necesidad de obtención de la correspondiente licencia. No obstante, tal y como se establece en el artículo 151 de la LSCM el acuerdo municipal que autorice o apruebe la realización de dicha obra producirá el mismo efecto que aquella.

Los Servicios Municipales que vayan a realizar una obra municipal, comunicarán a la Unidad de Tramitación con una antelación mínima de 30 días la fecha estimada del comienzo de las obras en las vías o espacios públicos municipales, al objeto de mantener una coordinación entre servicios municipales.

Una vez finalizada la obra, el Servicio Municipal competente que la haya ejecutado comunicará tal circunstancia a dicha unidad, indicando la fecha de recepción de la misma y acompañando un plano en que se indiquen las vías y espacios públicos municipales que han sido afectados o modificados.

#### Artículo 47. Documentación.

En el momento de formular la solicitud de la licencia se aportará la siguiente documentación:

1. Modelo Normalizado de Autoliquidación inicial debidamente cumplimentados.
2. Memoria descriptiva en la que se indicarán las razones que justifiquen la necesidad de ejecución de las obras, así como una descripción de las mismas.
3. Trazado en planta de la actuación, representado sobre cartografía municipal, así como cuantos detalles sean necesarios para la definición completa de la obra.
4. Tipología de los pavimentos afectados, indicando metros lineales o cuadrados en cada caso.
5. Duración estimada y programa de ejecución de la obra.
6. Presupuesto que refleje el coste real y efectivo de la obra.
7. Autorización de injerto, enganche o acometida de las Compañías Suministradoras en caso de acometidas a redes generales de distribución.

8. En caso de paso de vehículos, deberá aportar copia o referencia de la licencia de instalación de actividad, cuando se requiera por la normativa urbanística vigente; título de propiedad que acredite la legítima ocupación del local o ejercicio de la actividad; así como copia o referencia de la licencia de Primera Ocupación o de la Licencia definitiva que ampare su legitimidad. En todos los casos deberá aportar informe favorable de la Unidad de Tráfico de la Policía Local que se solicitará desde la unidad administrativa de tramitación municipal conforme al artículo 27 de esta Ordenanza.
9. La placa de vado se solicitará una vez emitido informe en sentido favorable por los servicios técnicos
10. En el caso específico de la conexión a la red municipal de saneamiento de los edificios o instalaciones, deberá aportarse Proyecto Técnico y Dirección de Ejecución. Para la devolución de la fianza a que hace referencia el artículo 51, la Dirección de Ejecución deberá aportar certificado de idoneidad de la conexión.
11. Documento por el que se acredite haber prestado fianza que garantice la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición cuando ello fuera de legal aplicación,

Una vez concedida la licencia y previo a la retirada del Acta de Inicio de obras, el solicitante deberá aportar, en las dependencias municipales correspondientes, los siguientes documentos:

1. Carta de pago acreditativa de haber depositado aval o su equivalente metálico.
2. En el caso de que el solicitante sea una compañía de servicios, declaración de haberse realizado la notificación a los afectados descrita en el art. 45 de esta Ordenanza.

#### Artículo 48 Procedimiento. Plazo de Resolución.

El plazo para resolver será de un mes a contar desde su entrada formal en el Registro del órgano competente para resolver el expediente, no pudiendo comenzarse las obras sin la obtención de la licencia y la Autorización de Inicio de obras que se describe en el artículo 53.

En este plazo deberá emitirse informe técnico que determinará el importe de la fianza de garantía de la ejecución sustitutoria.

Este plazo podrá interrumpirse una única vez para requerir la subsanación de deficiencias.

#### Artículo 49. Autorizaciones y licencias para reparación de averías.

En el caso de que aparezca una avería en una red de servicio, el servicio municipal competente podrá expedir autorizaciones que permitirán al titular de aquél actuar de forma inmediata en las vías y espacios públicos municipales afectados.

La solicitud deberá contener la siguiente información:

1. Nombre y apellidos o razón social del solicitante y domicilio del mismo, así como D.N.I. o N.I.F. de la persona física que haga la petición.
2. Localización de la avería.

Las compañías actuantes deberán solicitar, en el plazo máximo de 5 días desde la emisión de la autorización para reparación de averías, la correspondiente licencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo sobre requisitos a cumplir al solicitar Licencia de Cala, presentando toda la documentación allí establecida.

La autorización para reparación de averías facilita la posibilidad de ejecutar las obras correspondientes en horario ininterrumpido, durante todos los días necesarios, laborables o festivos, para la terminación de los trabajos.

Dentro de la Memoria, se deberá presentar una descripción de la avería producida y un resumen de las actuaciones realizadas y elementos reparados y, en su caso, sustituidos.

#### Artículo 50. Autorizaciones especiales.

Cuando concurren circunstancias de urgencia, peligro o sean necesarias instalaciones cuya finalidad así lo aconseje, el servicio municipal competente podrá emitir autorizaciones especiales de trabajo en las vías y espacios públicos municipales para su inmediata ejecución, pudiendo establecerse en dicha autorización las condiciones de ejecución que se estimen necesarias.

La solicitud de emisión de una autorización especial para trabajo en las vías y espacios públicos municipales, deberá acompañarse de la correspondiente solicitud de licencia, con la documentación establecida para calas y canalizaciones en los artículos anteriores.

La autorización especial permite la posibilidad de ejecutar las obras correspondientes en horario ininterrumpido, durante todos los días necesarios, laborables o festivos, para la terminación de los trabajos.

#### Artículo 51. Fianza y acción sustitutoria.

El titular de una licencia deberá depositar ante el órgano municipal competente aval o su equivalente en metálico que se determine por los Servicios Técnicos, no siendo en ningún caso superior al coste de reposición de la vía o espacio público municipal a su estado original, para responder de las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras correspondientes.

La acción sustitutoria será ejercida, en su caso, por el servicio municipal o empresa que designe la G.M.U., en los plazos y condiciones que se estimen convenientes en cada caso.

Una vez finalizada una obra, se deberá comunicar por el titular de la licencia la finalización de la misma. A partir de ese momento, se podrá solicitar la devolución del aval o su equivalente en metálico en la Sección de Registro presentando la siguiente documentación:

- Fotocopia de la carta de pago que justifique dicho depósito.
- Fotocopia de la licencia de obras ejecutadas.
- Pequeña memoria descriptiva de las obras ejecutadas y plano de situación de las mismas en la cartografía municipal.

El plazo mínimo para la correspondiente devolución de aval o su equivalente en metálico, se establece en 12 meses para canalizaciones, y en 6 meses para calas y demás obras, que sean susceptibles de afectar a vías y espacios públicos municipales.

#### Artículo 52. Planificación de obras.

La Unidad de Urbanización de la G.M.U. planificará la ejecución de las obras correspondientes a las licencias concedidas, en orden a minimizar su impacto en las vías y espacios públicos municipales, debiendo autorizarse el inicio de las mismas en un plazo de 8 meses contados desde la concesión de la correspondiente licencia.

Dicha Unidad de Urbanización podrá establecer criterios de limitación en el número de obras que ejecute simultáneamente cada compañía de servicios en cada zona.

Si razones técnicas o de interés público así lo aconsejasen, el servicio municipal competente podrá exigir la realización de los trabajos en horas determinadas del día, festivos y vísperas de festivos.

#### Artículo 53. Autorización de Inicio de Obras

Una vez comunicado al titular la concesión de la licencia solicitada, este dispondrá del plazo de 10 días naturales para la presentación de la documentación necesaria en cada caso, según se ha descrito en los artículos anteriores, y de 5 días naturales a partir de la fecha autorizada de comienzo para su inicio efectivo.

En el caso de que el titular no cumpliera alguno de los dos plazos anteriores, el servicio municipal competente procederá, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo establecido en la LSCM a proponer la declaración de la caducidad de la correspondiente licencia.

En la autorización de inicio de obras se indicará:

- Fecha de comienzo de las obras.
- Duración estimada de las mismas, en días naturales.
- Nombre de la empresa que ejecutará la obra civil.
- Nombre de la empresa instaladora o reparadora del servicio.
- Teléfonos de contacto de los jefes de obra respectivos.

El modelo de autorización se facilitará en los servicios administrativos municipales una vez se notifique la concesión de licencia.

Para la ordenación en el tiempo de la ejecución de las obras con licencia concedida en cada zona, se atenderá prioritariamente a criterios de reducción de impacto de las mismas en la vía pública, evitándose la reiteración de obras en una misma zona.

Artículo 54. Control de calidad.. Forma de llevar a cabo actuaciones en vía pública por los interesados

En orden o instrucción emitida por el órgano competente, se procederá a desarrollar los aspectos en los que se deberá poner especial atención.

Con respecto al acabado de las obras descritas en los artículos anteriores, se pondrá especial atención a:

- La reposición del firme demolido tendrá las siguientes características:
  - Base de hormigón en calzada, 30 cms. como espesor mínimo.
  - Base de hormigón en acera, 15 cms. como espesor mínimo.
  - Pavimento de acera o calzada, de iguales características al existente. Realizar cortes rectos, sellando las juntas entre el aglomerado preexistente y el nuevo, con material de aplicación en caliente.
- Las marcas viales transversales, flechas, símbolos y pasos de peatones que resulten afectados total o parcialmente por las obras, deberán ser repintados íntegramente.
- La longitud de zanja abierta diaria, no podrá exceder en ningún caso de 50 metros.
- En ningún caso los plazos de reposición de la capa de rodadura, tanto en calzada como en acera, excederá de 72 horas después de haber extendido el hormigón de base.

En aquellos casos que se prevean cortes de tráfico o actuaciones que produzcan interferencias en el mismo, se comunicará a la Policía Local esta incidencia con 24 horas de antelación.

Toda licencia para instalación, reparación o modificación de servicios en vías y espacios públicos municipales, dará derecho al titular de la misma a operar, si ello fuera preciso, en una longitud o superficie superior a la inicialmente autorizada, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

- a) En canalizaciones, hasta un 10 %.
- b) En calas programadas, hasta un 20 %.

En el caso concreto de quioscos, carpas y casetas, además de la documentación enumerada en el artículo 47, al final de las actuaciones se aportará lo siguiente:

- a) certificado suscrito por técnico competente acreditativo de las condiciones de seguridad y habitabilidad de estas instalaciones.
- b) póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra el funcionamiento de estas instalaciones.
- c) autorización de los propietarios de los terrenos en caso de suelo privado.

En ningún caso podrán entenderse recepcionadas las obras en que consista la actuación en vía pública, hasta que no se produzca control posterior de éstas, por parte de los servicios municipales competentes, que así expresamente lo declare.

## SECCION II. ACTOS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Artículo 55. Ámbito de aplicación.

Se tramitarán por este procedimiento las OBRAS MAYORES definidas como los actos de edificación, urbanización y los proyectos de instalaciones y de obra civil, sean de intervención en edificios existentes, de demolición o de nueva implantación, que conforme con el artículo 2 de la LOE, y del CTE y demás legislación aplicable, precisen para su tramitación la redacción de un Proyecto Técnico que las desarrolle, y tengan o no prevista la implantación de una actividad diferente de la meramente residencial.

En cualquier caso, se añadirá la referencia a la Actividad específica a que se destina la edificación, cuando se pretenda una nueva implantación de un uso urbanístico, o las ampliaciones y modificaciones sustanciales que se realicen en las ya existentes.

Las actuaciones que se tramitarán por este procedimiento son:

- a) Obras en los edificios, de consolidación, de restauración, de rehabilitación y reestructuración; ampliación o reducción de su superficie o volumen; aquéllas que afecten a parámetros urbanísticos de aprovechamiento, posición del edificio en la parcela,

superficie efectiva de patios o grado de protección de las viviendas calificadas; aquéllas que modifiquen de forma significativa las prestaciones mínimas o definidas en proyectos antes aprobados y que se determinan en los DB del CTE; las que modifique el número de viviendas de un edificio incluidos los cambios de uso de local a vivienda.

Las que de forma general y sea cual sea su uso, afecten a la estructura de las edificaciones, que modifiquen sustancialmente las condiciones de seguridad contra incendios y de accesibilidad de minusválidos, así como condiciones significativas de seguridad de uso, de acondicionamiento acústico e higrotérmico o reguladas por los Documentos Básicos del CTE; las que por su especial complejidad técnica requieran que un técnico superior se responsabilice de la ejecución de las mismas; así como las obras ordinarias de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización y los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico, incluso las obras de infraestructura cuando así se requiriera.

- b) Obras de demolición, parcial o total.
- c) Obras de nueva edificación: nueva planta y sustitución; ubicación de casas prefabricadas o similares destinadas a vivienda o cualquier otro que implique la estancia habitual de personas.
- d) La instalación de una actividad: incluyendo las obras de reformas y adaptaciones y montaje de instalaciones que precisen de proyecto técnico para alojar un uso afectando la totalidad o parte de la edificación.
- e) Obras de urbanización en propiedad particular: acondicionamiento de parcelas, obras de vialidad e instalación de servicios urbanísticos e instalaciones deportivas; movimiento de tierras; cerramiento de fincas, parcelas o solares.

La denominación de uso o instalación de actividad se aplicará indistintamente entre otros a locales de reunión, actividades recreativas, deportivas o de ocio, actividades mercantiles, industriales o de almacenaje, actividades de hospedaje, comercial y oficinas, actividades culturales de salud o bienestar social, y, en general, a todas aquellas actividades desarrolladas por personas físicas o jurídicas de ámbito público o privado que ofrezcan servicios o prestaciones a personas propias o a terceros, independientemente que se desarrollen con o sin ánimo de lucro, con o sin contraprestación de índole económica, social o de cualquier otra naturaleza.

Se exceptúan de la regulación establecida en este capítulo las instalaciones generales, locales o espacios que formen parte de la dotación al servicio del uso de los edificios, y estén especificadas en la documentación o proyecto de obras de edificación y autorizadas en la correspondiente licencia de obra sin perjuicio de cuantas autorizaciones de funcionamiento o puesta en marcha se requieran.

Otras actuaciones que se tramitan por este procedimiento:

- a) La parcelación, segregación o agrupación de fincas.
- b) La tala de masas arbóreas.
- c) La instalación de soportes publicitarios, antenas telefonía móvil o soportes estructurales para cualquier uso.
- d) Las enumeradas en el artículo 8 de esta Ordenanza, de carácter estable o provisional que por su complejidad técnica lo requiera: ejecución de infraestructuras, los tendidos de servicios, extracción de áridos y explotación de canteras, la ejecución de viviendas u otros usos en instalaciones prefabricadas, etc., que no estén incluidas en Proyectos de Urbanización.

Artículo 56. Procedimiento.

Solicitada la licencia e iniciada la tramitación del procedimiento, conforme lo dispuesto en la presente Ordenanza, en un plazo no superior a cinco días, se remitirá el proyecto técnico al responsable de informar el mismo.

Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de otro departamento municipal diferente al encargado para resolver, éste deberá ser emitido en el plazo de diez días hábiles, por cuanto, de no ser así, este se entenderá emitido en sentido favorable y se proseguirán con las actuaciones, salvo cuando legalmente se establezca el carácter vinculante del mismo.

La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a Órgano diferente de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los solicitantes, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso y se hará constar en el escrito de traslado.

Quedarán sometidas a información pública las actuaciones que determina la L 2/2002 con las garantías que la misma establece para los distintos procedimientos medioambientales y las incluidas dentro del ámbito de aplicación de la LEPAR. La iniciación de dicho trámite se efectuará en el plazo de cinco días indicados en el apartado anterior. El plazo de información pública interrumpirá el cómputo de los plazos para dictar resolución expresa.

Emitidos los diferentes informes técnicos, se elaborará un único informe técnico que dictamine la viabilidad de lo solicitado y el correspondiente jurídico que servirá de base para la redacción de la propuesta de resolución.

El plazo máximo para resolver la licencia solicitada se establece en tres meses.

El transcurso del plazo máximo fijado para la resolución podrá interrumpirse, por una sola vez, mediante requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, que deberá notificarse en el mes siguiente a su presentación. El requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento en los términos legalmente establecidos.

La licencia así obtenida, será eficaz como acto administrativo de autorización de las actuaciones propuestas y suficiente para el inicio de las obras una vez se solicite Acta de Replanteo Municipal, en caso de obras de edificación, o se presente el Boletín de Inicio de Obras, en el resto, con excepción de las licencias de Edificación concedidas con Proyecto Básico, que se someterán al procedimiento especial que se describe en esta Ordenanza.

La Resolución, por la que se otorgue la licencia, deberá hacer constar expresamente los reparos técnicos y medidas correctoras que deban justificarse, subsanarse o cumplimentarse durante la ejecución de las obras y/o a la terminación de las mismas, y plazos para las correcciones si los hubiera.

Se comunicará al órgano municipal competente la finalización de las obras, adjuntando la documentación que corresponda a fin de efectuar la preceptiva inspección previa a la puesta en uso de la actuación.

En el caso de ejecución de obras de urbanización y edificación, se deberá garantizar de forma suficiente su ejecución simultánea.

En las edificaciones simultáneas con la urbanización, deberá asimismo, presentarse por el promotor compromiso de no proceder a entregar éstas hasta la formal recepción de las obras de urbanización y una vez satisfechas y cumplidas todas las cargas de gestión.

#### Artículo 57 Documentación

Ésta se determinará a través de orden o instrucción que será dictada por el órgano competente en desarrollo de la presente Ordenanza y se incorporará asimismo al manual descriptivo de procedimientos previsto en el artículo 15.5 del RMPA.

### SECCION III. DE LAS ACTUACIONES QUE PRECISAN DE PROYECTO BASICO

#### Artículo 58. Ámbito de aplicación.

Deberán tramitarse por este Procedimiento aquellas actuaciones de edificación y uso del suelo que por su complejidad técnica y amplitud o tipología edificatoria, tengan contenido suficiente para redactar un Proyecto Básico de Edificación, conforme el artículo 6 del CTE

#### Artículo 59. Alcance.

La licencia así obtenida será eficaz como acto administrativo de autorización de las actuaciones propuestas, pero insuficiente para iniciar las mismas, de conformidad con lo establecido en el Artículo 6 de la Parte I del R. D. 314/2006, CTE.

Esta limitación se hará constar en la resolución por la que se otorgue la licencia y deberá incluirse además en ésta las medidas correctoras de carácter técnico relativas a la edificación, uso, o evaluación ambiental, y los requisitos necesarios para permitir el inicio de la obra.

Artículo 60. Condiciones para el inicio de la obra

- a). Una vez concedida la licencia de obra, se solicitará al órgano municipal competente el Acta de Inicio de Obras, debiendo presentar a tal efecto el Proyecto de Ejecución, que desarrolla el Proyecto Básico con Licencia, más la documentación complementaria obligatoria que posteriormente se determine, así como la solicitud de Acta de Replanteo.
- b). La aportación del Proyecto de Ejecución y demás documentación técnica para inicio de obra podrá ser sustituida por un “Certificado de Entidad legalmente habilitada para ello.
- c). El Proyecto de Ejecución que desarrolla el Proyecto Básico con Licencia definirá la obra en su totalidad conforme a lo dispuesto en el CTE.
- d). El alcance de la supervisión municipal de la documentación presentada para el inicio de la obra se limitará a la comprobación de su existencia documental, suficiencia legal y la habilitación legal de los proyectistas mediante el correspondiente visado colegial o medio equivalente.
- e). La aportación de Informe de Licencias, bien colegial o bien de entidad legalmente habilitada para ello, en sentido favorable, facilitará el traslado inmediato al Departamento encargado de su tramitación por entenderse completa la documentación, si así se hubiera acordado.
- f). Una vez presentada la totalidad de la documentación señalada en el artículo anterior, si del estudio de la misma se desprendiera la necesidad de proceder a la subsanación de todo o parte de la misma, se requerirá a los solicitantes, mediante el oportuno requerimiento, que procedan a la subsanación en los términos señalados en el informe técnico que se remita, en el plazo máximo de quince días, de conformidad con lo dispuesto en el **Artículo 71.2 de la L 30/1992**.
- g). Transcurrido el plazo de subsanación y, de solicitarse, el de prórroga, sin que se hubiesen subsanado las deficiencias, se procederá a la denegación del Acuerdo de Inicio de Obras, previa audiencia al solicitante, conforme a lo previsto en el **Artículo 84 de la L 30/1992**, lo que provocará la imposibilidad de proceder a la ejecución de las mismas.
- h). Podrá denegarse el permiso de inicio de obras, amparándose en las circunstancias que se desprendan de dicha documentación, sin que dicha denegación pueda fundarse en objeciones de tipo urbanístico al proyecto básico que sirvió de base para el otorgamiento de la licencia de obras. La denegación del Acta se producirá mediante acuerdo motivado del órgano competente.
- i). Si una vez obtenida licencia con Proyecto Básico no se procediera, por parte del promotor, a instar de la Administración la correspondiente Acta de Inicio de Obras, no se podrá comenzar la ejecución de las mismas. En caso de comenzarse la ejecución, se procederá a incoar los oportunos expedientes de disciplina urbanística.
- j). Revisada la documentación e informada en sentido favorable por los servicios técnicos, será requisito indispensable para la formalización del Acta de Inicio de Obras el levantamiento del Acta de Replanteo formalizado por el Topógrafo municipal, la Dirección Facultativa y el Titular de la licencia.
- k). El Acta de Inicio de Obras contendrá, en todo caso, el número de expediente de licencia de obras, su fecha de concesión, el plazo máximo para el inicio de las obras, que se computará desde la fecha de la firma del Acta de Replanteo, y el número mínimo de visitas en los hitos de edificación que se deban acordar con los servicios técnicos municipales, y vendrá suscrita por personal Técnico municipal del órgano de tramitación.

#### CAPITULO IV. PROCEDIMIENTOS DE COMPROBACIÓN

##### SECCIÓN I . LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

Artículo 61. Ámbito de aplicación.

Están sujetas a licencia de Primera Ocupación, las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general de los edificios, los cambios de uso de los edificios o establecimientos, el incremento del número de viviendas, la transformación en viviendas de locales

y, en general, las nuevas implantaciones de actividades que precisen AUTORIZACION PREVIA para su implantación.

Tiene por objeto acreditar que las obras e instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que las licencias fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminados y aptos para uso según las determinaciones urbanísticas de su actividad específica.

Expresamente se certificará, y en su caso se documentará por escrito y de forma gráfica por la dirección facultativa la resolución de los reparos técnicos que como medidas correctoras que se enumeraron en la Resolución de concesión de la licencia de obra y actividad.

Igualmente tiene por finalidad, en su caso, el comprobar que las obras de urbanización se han ejecutado de conformidad con lo dispuesto en el proyecto de obras de urbanización en propiedad privada aprobado por la Administración.

Se acreditará por los servicios municipales que el entorno inmediato a la obra no presenta daños ocasionados por la ejecución de las obras o estos han sido reparados de forma satisfactoria, a los efectos de la devolución de los avales de reposición u otras garantías depositadas.

Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de Primera Ocupación y Apertura no podrá concederse sin que se acredite la Calificación Definitiva de las mismas conforme a la Legislación vigente.

La licencia de Primera Ocupación alcanza el funcionamiento de las actividades y usos para los que estuviera destinada la actuación.

#### Artículo 62. Procedimiento.

1. Una vez finalizada la obra se acreditará el cumplimiento de esta condición con el certificado final de obra y de instalaciones suscrito por la dirección facultativa. La solicitud se presentará en los registros municipales habilitados y deberá acompañarse de la documentación que, en desarrollo de la presente Ordenanza, se determine por el órgano municipal competente.

2. En el plazo de un mes, tras considerar que la documentación es completa o suficiente e iniciado el procedimiento conforme los art. 26 y 27 de esta Ordenanza, se emitirá informe declarando la conformidad o no de lo ejecutado y de su adecuación al uso previa inspección municipal.

En caso favorable, el informe bastará para el otorgamiento de la licencia de Primera Ocupación con carácter indefinido como norma general. En caso contrario, se detallarán plazo y circunstancias de su funcionamiento.

El informe de conformidad podrá enumerar reparos y plazos para subsanar las deficiencias detectadas y las medidas correctoras impuestas y el plazo para subsanarlas.

3. El órgano municipal competente deberá resolver sobre el otorgamiento de la licencia en el plazo máximo de un mes desde la declaración de conformidad.

5. Este plazo podrá interrumpirse por una sola vez para la subsanación de los reparos informados por los técnicos, notificándose al interesado e incluyendo plazo para subsanar y/o corregir estas deficiencias.

6. En caso de no haberse acreditado todas las autorizaciones o concesiones administrativas extramunicipales a que hubiera lugar, no podrá otorgarse licencia de Primera Ocupación, con la excepción de que tal circunstancia no fuere exigible por la Administración actuante.

7. Deberá acreditarse expresamente la terminación y puesta en uso o recepción de las obras de urbanización y de las condiciones de gestión, cesiones, cánones, etc., que se deberán contenerse en la Resolución que se dicte concediendo la Licencia.

8. No podrá solicitarse licencia de Primera Ocupación cuando se haya iniciado por la Administración municipal expediente de infracción urbanística pendiente de resolución.

9. A los efectos establecidos en el Artículo 160 de la LSCM, será documentación suficiente la resolución administrativa de otorgamiento de esta licencia para que las compañías suministradoras de servicios puedan realizar las correspondientes contrataciones.

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

11. Cuando la aptitud para su uso específico y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de parte de la actuación aprobada con respecto a la edificación o conjunto de edificaciones de la que forman parte, podrán los solicitantes obtener la eficacia de la licencia de Primera Ocupación y Apertura de forma parcial, siempre que además de cumplirse los requisitos generales para la obtención de licencia de primera ocupación se cumplan las siguientes circunstancias:

- a) Que la Administración apruebe expresamente la puesta en uso por fases mediante la solicitud motivada por parte del Promotor que deberá documentar su solicitud.
- b) Que quede suficientemente justificado el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial, no perjudique a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto y se compruebe que no se ha incurrido en infracción urbanística.

12. No se autorizará la ejecución de obras menores y de instalación de actividades en el caso de establecimientos físicos dentro de una edificación con la que comparta instalaciones generales, que llamamos edificio contenedor, en tanto éste no haya obtenido la licencia de Primera Ocupación.

13. No se otorgará esta licencia sin la justificación del abono de las tasas para la edición del cartel identificativo de la actividad.

14. Las dotaciones al servicio de los edificios contenidas en las licencias de obra no requerirán esta licencia salvo que se incluyan en alguno de los supuestos anteriores.

Artículo 63. Documentación.

La documentación precisa para este tipo de licencias, se determinará a través de orden o instrucción que se dictará por el órgano competente en el desarrollo de la presente Ordenanza y se incorporará asimismo al manual descriptivo de procedimientos previsto en el artículo 15.5 del RMPA.

## CAPITULO V. PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

### SECCIÓN I. CAMBIO DE TITULARIDAD DE LICENCIAS

Artículo 64. Ámbito de aplicación.

Cualquier licencia otorgada que conlleve el desarrollo de una actividad puede ser objeto de transmisión.

Artículo 65. Procedimiento.

Por los interesados se procederá a presentar solicitud de cambio de titularidad ante el órgano municipal competente, según lo previsto en la presente Ordenanza para el procedimiento de Declaración Responsable y acompañando autorización del antiguo titular de la licencia; no obstante, esta autorización podrá ser sustituida por documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad, o posesión sobre el inmueble en el que se desarrolla el objeto de licencia.

En el caso de actuaciones sometidas a procedimiento medioambiental conforme a la **L 2/2002** el cambio de titularidad deberá ser comunicado al Órgano competente en un plazo no superior al de veinte días desde que la transmisión tuvo lugar.

En cualquier caso, y especialmente en lo que a espectáculos públicos y actividades recreativas se refiere, quedará suspendida la potestad de transmisión de las licencias municipales cuando exista expediente sancionador en curso o de restitución de la legalidad urbanística hasta su resolución.

Para los cambios de titularidad de actividades sometidas a procedimiento ambiental o de espectáculos públicos y recreativas será precisa la aportación al expediente de una DECLARACION RESPONSABLE,

suscrita por titular de la actividad y por Técnico competente por la que se declare que no se han ejecutado actuaciones de ningún tipo y que el establecimiento mantiene las condiciones técnicas adecuadas al uso que desarrolla.

Artículo 66. Documentación.

- a) Instancia de solicitud de Cambio de Titularidad.
- b) Declaración responsable suscrita conforme MODELO NORMALIZADO.
- c) Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos.

El titular solicitante deberá contar con la siguiente documentación, que deberá presentar a instancias de la inspección municipal:

- a) Modelo de transmisión suscrito por el titular cesante y el nuevo titular, o acreditación de la misma.
- b) En caso de actividades incluidas en LEPAR, seguro de Responsabilidad Civi.I
- c) Contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección y de cualesquiera que lo precisaran.
- d) Certificado de aislamiento acústico conforme art. 25 de la Ordenanza General para la Prevención de la contaminación acústica.
- e) Certificado de instalación de equipo limitador-registrador incluida transmisión remota, conforme al art. 26 de la Ordenanza General para la Prevención de la contaminación acústica.

## SECCION II. LICENCIA PARA ACTUACIONES DE NATURALEZA PROVISIONAL

Artículo 67. Definiciones y ámbito de aplicación.

En los supuestos establecidos por la legislación vigente y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 20.1.b) de la LSCM, se podrán conceder Licencias Urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, siguiendo el procedimiento regulado en esta Ordenanza, debiendo cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Órgano competente, una vez extinguido el plazo indicado, en su caso.

La provisionalidad de las obras o usos sólo podrá deducirse cuando concurren los siguientes factores:

- a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para situaciones efímeras y determinadas.
- b) Que de las circunstancias de la obra o uso se deduzca que éstas sólo ha de servir para suceso o período concreto, determinado en el tiempo.

La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la 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 68. Procedimiento.

Se tramitarán en cualquier caso mediante el procedimiento de AUTORIZACION PREVIA contemplado en la presente Ordenanza, debiéndose hacer mención expresa de la provisionalidad en la Resolución que se adopte por el órgano competente, así como de las condiciones, avales, o garantías que se hayan debido formular.

## SECCION III. LICENCIA DE CAMBIO DE USO URBANÍSTICO

Artículo 69. Ámbito.

1. Engloba la actuaciones que pretendan obtener cambio de uso urbanístico en los casos en que el Planeamiento permita usos alternativos al existente y que deban justificar el cumplimiento de

alguna condición previa como la comprobación del grado de saturación del uso en la zona de influencia, y/o la aprobación de un instrumento de gestión y/o planeamiento, ajuste de aprovechamientos, etc., no siendo por tanto automático y sin limitaciones este cambio dentro de los usos admisibles enumerados en la Norma Zonal de aplicación o Instrumento que ordena el edificio, local o parcela.

También abarca los cambios de uso pormenorizado si así se ha determinado por el Planeamiento de forma expresa.

2. Cuando no se precisara ninguna gestión o justificación al cambio de uso urbanístico, la mera tramitación del expediente de licencia de obras de reforma o adecuación del edificio o local para alojar los nuevos usos conllevan el cambio de uso solicitado, debiendo hacerse constar esta circunstancia en el texto de la licencia.

#### Artículo 70 Procedimiento

El otorgamiento de esta licencia se tramitara por el procedimiento de Autorización Previa previsto en la presente Ordenanza.

#### Artículo 71. Documentación

A la solicitud de licencia de Cambio de Uso Urbanístico, en modelo normalizado, se acompañará la siguiente documentación:

- a) Documentación Técnica gráfica y escrita, a nivel mínimo de anteproyecto y suficiente para describir y evaluar la propuesta, incluyendo:
  - Acuerdo de Aprobación Definitiva y certificado Municipal, si lo hubiera, l garantizando la entrada en vigor de lo aprobado una vez efectuadas las publicaciones necesarias y satisfechas las condiciones que lo limitaran.
  - Estudio especial de viabilidad de la propuesta, si ello fuera necesario: ajuste de aprovechamientos, grados de saturación de usos, etc.
- b) Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos.

### CAPITULO VI. LAS INSPECCIONES DE OBRA Y ACTIVIDADES

#### Artículo 72. Funciones de inspección

Son las previstas en el artículo 190 de la LSCM.

#### Artículo 73. La Licencia Urbanística no precisa de inspección

La Licencia Urbanística que no es de comprobación, como acto de control preventivo no precisa de inspección previa singularizada para su otorgamiento o denegación, salvo que aquella se inserte en el correspondiente Programa de Inspección Urbanística Municipal previamente aprobado por la autoridad municipal competente.

#### Artículo 74. Notificaciones para Inspección municipal.

1. Una vez obtenida la licencia urbanística, se notificará por escrito, por parte del solicitante, al órgano municipal correspondiente tanto el inicio como la terminación de las obras, así como cualquier estado de las mismas que pudiera requerir control municipal de acuerdo con esta Ordenanza.

2. El Inicio de la Obra se notificará por escrito mediante Acta de Inicio de Obra (Autorización previa con Proyecto Básico), Acta de Replanteo (Autorización previa con proyecto de ejecución) y Boletín de Inicio de Obra ( Actuaciones en vía pública).

3. Durante la ejecución de las obras y para el correspondiente control municipal deberá notificarse, con una antelación de diez días hábiles, las fases de rasante y coronación de la edificación de las obras de edificación de nueva planta. El resto serán facultativas y se enumerarán en el Acuerdo de Concesión de la Licencia si fueran precisas, y en el Acta de Inicio en el caso de licencias otorgadas con Proyecto Básico.

4. Para las obras de nueva edificación y de reestructuración general deberá comunicarse, con una antelación de un mes, la fecha prevista para la terminación de las obras, a los efectos de la inspección a que en su caso se proceda por parte de la Administración municipal.

5. Las notificaciones se harán en impreso normalizado que deberá venir firmado por el director de la obra y devengarán una tasa urbanística.

6. Serán preceptivas las visitas de los servicios municipales correspondientes al estado de replanteo y finalización, que coincidirán con el inicio de obra y con la precisa para la concesión de la licencia de primera ocupación.

De todas ellas se levantará acta con los contenidos y efectos establecidos en el Artículo 192 LSCM. En el resto de las obras las inspecciones urbanísticas se ajustarán a lo dispuesto en la citada ley.

7. El órgano municipal competente se reserva en cualquier caso el derecho y el deber de inspeccionar obras en ejecución y actividades en uso en cualquier momento.

#### Artículo 75. Actas de Inspección

Deberán llevarse a efecto conforme se establece en el artículo 192 de la LSCM, con idéntico alcance y contenido, precisando, no obstante, que éstas gozan de presunción de veracidad en los términos indicados en dicho artículo.

#### Artículo 76. Inspecciones en Licencia de Actuaciones en vía Pública

1. Para el Inicio de la obra deberán comunicar el Inicio de Obra que se firmará por el promotor y el Técnico municipal. Se inspeccionará su ejecución por los técnicos municipales.

2. Durante la realización de las obras y el posterior período de garantía, el servicio municipal competente comprobará su forma de ejecución, tanto en lo referido a sus aspectos técnicos como de ocupación y señalización, así como de cumplimiento de plazos, a fin de que se adapten a las condiciones de la licencia, a lo dispuesto en esta ordenanza y en la restante normativa que pudiera resultar aplicable, debiendo atender, tanto el titular de la licencia como las empresas ejecutoras de las obras, las instrucciones que reciban de aquél.

3. En el caso de que otro servicio municipal, en función de sus competencias, detectara alguna anomalía en la realización de los trabajos, lo comunicará al servicio municipal que otorgó la licencia o autorización para que adopte las medidas correctoras oportunas.

#### Artículo 77. Inspecciones en Licencias de nueva edificación

1. Cumplidos los trámites para poder edificar y antes del inicio de la obra se solicitará el Acta de Replanteo, o Inicio de Obra en caso de Licencia con Proyecto Básico, y estará firmado por el Promotor, la Dirección Facultativa y un técnico municipal una vez comprobado in situ la viabilidad de la obra. Se resolverá en veinte días hábiles.

2. Durante la obra se establecen dos tiempos o hitos para la inspección municipal:

- Realizado el forjado de planta baja.
- Cornisa en caso de cubierta plana y/o coronación de cubierta para tejados.

3. Se solicitará por el promotor al órgano competente municipal la realización del Acta de Inspección de los hitos alcanzados en la obra y se resolverá en un mes.

4. Si por la complejidad del edificio resultase conveniente un Programa de Inspecciones Urbanísticas Municipales más exhaustivo, se articulará en la Resolución que se adopte respecto del otorgamiento de la licencia repitiéndose en el Acta de Inicio en caso de licencias otorgadas con Proyecto Básico.

#### Artículo 78. Inspecciones en Licencias de Obra Mayor en edificios ya existentes. Intervención global

1. Para edificios ya existentes no será preceptiva el Acta de Replanteo o Inicio de Obra.

2. Los servicios técnicos municipales efectuarán una visita de inspección que podrá determinarse a priori a la vista del proyecto, en cuyo caso se incluirá en el texto del Acuerdo de concesión de licencia la necesidad de solicitar el promotor la inspección municipal al alcanzar el hito

preestablecido, asimismo se podrá determinar la visita de inspección durante el transcurso de la obra.

**Artículo 79** Inspecciones en Licencias de Obra Mayor en Locales o partes de edificios existentes

No se plantea a priori necesidad de inspecciones durante la ejecución, salvo que así se establezca expresamente por las características del edificio.

**Artículo 80.** Inspecciones en Licencias de Primera Ocupación

Solicitada la Licencia de Primera Ocupación se realizará una inspección en un plazo de un mes.

**Artículo 81.** Inspecciones en instalación de actividades por Declaración Responsable

Este procedimiento no requerirá visita de inspección previa a su inicio, pero será preceptiva para que se produzca la Resolución de la Administración reconociendo que la actuación se adecua a la normativa de pertinente aplicación.

Con posterioridad a la concesión de la licencia, podrán efectuarse las inspecciones que se estimen oportunas en el ejercicio de las facultades que en materia de control y disciplina urbanística le confiere al Ayuntamiento la legislación vigente.

### TITULO TERCERO. INFORMACION URBANISTICA E INSTRUMENTOS PARA LA MODERNIZACION DE LA TRAMITACION DE LICENCIAS

#### CAPITULO I: TIPOS DE CONSULTA URBANISTICA

Se distinguen los siguientes tipos de información y consultas en materia de urbanismo:

- consulta informativa
- consulta urbanística especial
- cédula urbanística
- Alineación Oficial

**Artículo 82.** Consulta informativa

1. Los solicitantes podrán formular Consulta Urbanística Común para informarse de las condiciones 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 tipo de licencia y procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate.

2. La Consulta se presentará en documento normalizado y será contestada en el plazo de quince días hábiles, salvo que requiera el informe preceptivo de otros Órganos Municipales, informe que deberá producirse en otro plazo de quince días hábiles, a partir de la fecha en la que éste sea solicitado formalmente, al Órgano que deba emitir el informe.

3. La contestación de la Consulta no exime del deber de obtener la Licencia Urbanística correspondiente.

4. Cuando la Consulta se refiera al régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector, el documento que se expida se denominará Cédula Urbanística y tendrá la naturaleza jurídica prevista en el artículo 84 y se regulará por lo en éste dispuesto,

5. En el resto de los casos el documento que expida la Administración Municipal tendrá la consideración de Informe Urbanístico.

**Artículo 83.** Consulta urbanística especial

1. Los solicitantes podrán formular Consultas Urbanísticas Especiales para resolver las dudas de interpretación que les pueda suscitar la aplicación de uno o varios preceptos normativos a las propuestas técnicas que planteen sobre una actuación urbanística concreta.

2. La Consulta deberá acompañarse de una o varias propuestas técnicas debidamente documentadas, gráficamente incluso en los casos precisos. En estos casos, la documentación técnica aportada deberá venir firmada por técnico competente y ser suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada. En cualquier caso se podrá instar al solicitante para que

complete o aclare el contenido de la misma. En aquellos casos en que sea exigible, la Consulta presentada deberá ser sometida a informe de la Comisión Local del Patrimonio Histórico, si ésta estuviera constituida. El órgano municipal competente podrá establecer la documentación a incluir en las propuestas técnicas a fin de facilitar su evaluación.

3. Si ninguna de las propuestas técnicas fuese conforme a la Normativa Urbanística municipal, los Servicios Técnicos Municipales podrán indicar al solicitante las modificaciones que sería preciso introducir para ajustarse a ella.

4. La contestación a esta Consulta Urbanística Especial, acompañada en su caso de la documentación gráfica en la que quede reflejada, al menos, la propuesta aceptada, será vinculante para la Administración Municipal, siempre que no se modifique la normativa aplicable.

No obstante, el carácter vinculante de la consulta se debe entender sin perjuicio de los informes y dictámenes que se emitan en relación con los procedimientos de Control Ambiental.

5. La contestación de la Consulta deberá producirse en el plazo de 30 días hábiles, salvo que requiriese informes preceptivos de otros Órganos Municipales, que deberán producirse en un plazo de diez días a contar desde la fecha en la que se le solicite al Órgano que deba emitir el informe. En todo caso el plazo máximo no deberá exceder de cuarenta y cinco días hábiles desde el día siguiente a la fecha de Registro de entrada de la solicitud de Consulta.

6. La respuesta a la Consulta no exime del deber de obtener la Licencia Urbanística correspondiente.

7. Tendrá carácter de consulta urbanística especial la información previa necesaria para la implantación de usos de hostelería y ocio y de talleres o cualquier otro que así se determine en la Normativa Municipal, en las áreas que urbanísticamente tengan limitada su implantación por localizarse en Áreas de Protección o por determinarse en la Ordenanza.

#### Artículo 84. Cédula urbanística

##### 1. Definición, ámbito y naturaleza jurídica.

- a) La Cédula Urbanística, que constituye una de las manifestaciones del derecho a la información de los solicitantes, se configura como documento acreditativo del régimen y circunstancias urbanísticas a que está sujeta una finca, parcela o solar del término municipal, y se emite a efectos administrativos, jurídicos y urbanísticos.
- b) El ámbito territorial al que hará referencia la información contenida en la Cédula Urbanística, será el de cada finca, solar o parcela, en base a los datos aportados por el solicitante y los que la propia Administración Municipal posea, entre los que podrán incluirse los relativos a la inscripción registral y datos catastrales.
- c) La información contenida en la Cédula Urbanística comprenderá, además de las determinaciones del Planeamiento Urbanístico General y de Desarrollo, y de la Legislación vigente, las alteraciones de ambos que puedan afectarles y que se encuentren en tramitación.
- d) Según que la finca esté o no edificada, la Cédula Urbanística podrá ser de terreno o de edificio, aunque en ambos supuestos se utilizarán el mismo modelo impreso, sin otra diferencia que la relativa al propio contenido de la información.
- e) En cuanto documento informativo que es, la Cédula Urbanística no altera los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.
- f) Su valor acreditativo se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que ésta pudiera contener.

##### 2. Peticionarios y actos que determinan la solicitud de Cédula Urbanística.

- a) En base al principio de publicidad del Planeamiento, cualquier persona podrá efectuar su solicitud y en especial los técnicos redactores de Proyectos en los supuestos a que se refiere el Artículo 47 del RDU.
- b) Se expedirá de oficio por el Ayuntamiento, a través de sus Órganos Urbanísticos, las Cédulas relativas a las fincas resultantes de las parcelaciones, segregaciones y agrupaciones, así como de los Proyectos de Compensación y Reparcelación y, en su

caso, de los de Expropiación, una vez efectuada la agrupación de fincas y nueva parcelación del ámbito de actuación.

### 3. Contenido de la Cédula Urbanística.

- a) La Cédula Urbanística contendrá información sobre las circunstancias siguientes:
  - Circunstancias de hecho.
  - Circunstancias de planeamiento.
  - Circunstancias de ejecución de planeamiento:
    - De carácter jurídico.
    - De carácter material.
- b) Las circunstancias de hecho se referirán a: 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.  
Los datos a que hace referencia el apartado anterior serán aportados, si fueran conocidos, por el peticionario de la Cédula al suscribir el correspondiente impreso de solicitud.
- c) Las circunstancias de planeamiento se referirán a: planeamiento que le afecte, clasificación y calificación del suelo, especificaciones en cuanto a los usos según las determinaciones de planeamiento; aprovechamiento tipo; condiciones de la edificación, protecciones y servidumbres contenidas en el Planeamiento Urbanístico Municipal vigente.
- d) Las circunstancias de carácter jurídico relativas a la ejecución de planeamiento, harán referencia a delimitación de ámbitos de actuación, a la situación de los instrumentos de gestión y al grado de adquisición de facultades y del cumplimiento de las cargas urbanísticas.
- e) Las circunstancias de carácter material relativas a la ejecución de planeamiento se referirán a la situación de la urbanización

### 4. Procedimiento de solicitud y expedición.

- a) Las Cédulas Urbanísticas serán solicitadas mediante la presentación de los correspondientes modelos normalizados en el Registro General del Ayuntamiento o sus organismos descentralizados y periféricos, así como en todos aquellos que establece el Artículo 38.4 de la Ley 30/1992.
- b) Los documentos y datos a aportar por el peticionario de la Cédula al suscribir el correspondiente impreso de solicitud, si fueran conocidos, serán los que se indican en este Artículo; debiendo contener la misma, como mínimo, los datos exigidos por el Artículo 70.1 de la Ley 30/1992.
- c) Si la solicitud no reúne los requisitos que se señalan en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá requerir al solicitante para que, en un plazo de diez días hábiles, subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición.
- d) La Administración Municipal, a través de los Órganos que tengan encomendada la información urbanística, tramitará las peticiones de Cédulas que deberán ser contestadas en el plazo de treinta días hábiles desde su entrada en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- e) Cuando la petición de la Cédula Urbanística solicitada entrañe la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de Planeamiento, se informará de dicho extremo en la misma.
- f) La formalización y notificación de la Cédula Urbanística corresponderá al Gerente Municipal de Urbanismo de Móstoles u órgano municipal competente en esta materia.
- g) Además del ejemplar de Cédula Urbanística que se entregará al peticionario, la Administración archivará otro ejemplar a los efectos de confeccionar un Registro que

apoye las actividades de información y, en su caso, un tercer ejemplar será remitido al Registro de la Propiedad en los supuestos exigidos por la normativa aplicable.

- h) La expedición de Cédulas Urbanísticas estará sujeta al pago de tasas conforme establezca la correspondiente Ordenanza Fiscal.
5. Vigencia de las Cédulas Urbanísticas.
- a) La información contenida en la Cédula Urbanística se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes con que cuente el propio Ayuntamiento.
  - b) Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen la normativa aplicable, en el momento de expedir la Cédula.
  - c) Los solicitantes podrán pedir, durante la vigencia de la Cédulas Urbanísticas, la expedición de nuevos ejemplares o la ratificación de la información contenida en las mismas.

#### Artículo 85. Alineación Oficial

1. Se denomina Alineación Oficial a la línea señalada por el Planeamiento Urbanístico municipal 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, conforme a lo establecido para cada zona por el Plano de Ordenación correspondiente del referido Planeamiento Urbanístico.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la Alineación Oficial es el plano formalizado por la Administración Municipal, suscrito por técnico competente, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior el estado de la urbanización; si la parcela reúne o no la condición de solar; la superficie aproximada de cesión gratuita o de expropiación, en su caso y el estado de consolidación de la urbanización siempre que así se requiriera por los Servicios Técnicos.

3. La Alineación Oficial deberá ser expedida en un plazo de quince días hábiles. El procedimiento se iniciará mediante presentación del modelo normalizado. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado:

- a) Plano a escala 1:500, realizado sobre la cartografía de la que disponga Administración municipal, en el cual deberán señalarse la forma y superficie de la parcela, y de las fincas colindantes, los anchos de las vías que definen sus fachadas y su situación respecto al viario de conformidad con el callejero municipal. Este plano deberá ser firmado por técnico competente.
- b) Excepcionalmente, y en el plazo máximo de cinco días hábiles contados desde la presentación de la solicitud, la Administración Municipal podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela cuando existan discordancias entre la realidad y el Planeamiento y/o respecto a la nota simple del Registro de la Propiedad.  
Este levantamiento deberá estar apoyado al menos en dos vértices próximos de la Red Topográfica Municipal. En tanto no se aporte el levantamiento topográfico 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.

5. La Alineación Oficial deberá aportarse, junto con la solicitud de licencia, con carácter preceptivo en Suelo Urbano Consolidado. No será preceptiva su aportación en el suelo urbano procedente de un Estudio de Detalle, Delimitación de Unidad de Ejecución o aprobación de Proyecto de Compensación, Reparcelación, Expropiación o Urbanización, correspondiente a un ámbito urbanístico.

## CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS PARA LA MODERNIZACIÓN DE LA TRAMITACION DE LICENCIAS

Artículo 86. Instrumentos para la modernización y calidad en la tramitación de las Licencias Urbanísticas.

La Administración Municipal establecerá el nivel de servicio necesario que facilite a los solicitantes el acceso a la Información Urbanística, así como la presentación de los modelos normalizados relacionados con la tramitación de la solicitud de información y de Licencias Urbanísticas. También establece los debidos controles de calidad para la mejora de la prestación del servicio.

Para ello se establecen los siguientes instrumentos:

- Registro General de Cédulas y de Licencias Urbanísticas.
- Calidad de los servicios, Cartas de Servicios y Manuales Prácticos Ejecutivos.
- Administración Urbanística Electrónica.

Artículo 87. Registro General de Cédulas, de Licencias Urbanísticas y de Cambios de Uso Urbanístico

Por resolución del Comité Ejecutivo u órgano municipal competente, se creará el Registro General de Cédulas y Licencias Urbanísticas y Cambios de Uso Urbanístico en el que se inscribirán todas estas actuaciones una vez resueltas, cuyo acceso será público para los solicitantes en su consulta, según los términos establecidos en la Legislación vigente.

La Resolución en virtud de la cual se cree este Registro será publicada en el BOCM.

Artículo 88. Calidad de los servicios, Cartas de Servicios y Manuales Prácticos Ejecutivos

1. En todos los Servicios Municipales encargados de la tramitación de las licencias se implantarán sistemas de control y mejora de la calidad de los servicios que se prestan, evaluando y publicando periódicamente los resultados obtenidos.

2. Podrán aprobarse Cartas de Servicios en las que se detallarán los compromisos de calidad para con los solicitantes, así como los Manuales Prácticos Ejecutivos en las que resuman los procedimientos de tramitación de solicitud de información y de Licencias Urbanísticas para su divulgación, sin perjuicio de lo que disponga el Manual Descriptivo de Procedimientos Municipales previsto en el RMPA.

3. Por los servicios municipales competentes para la tramitación de Licencias Urbanísticas se elaborarán estadísticas, con carácter anual, que contengan datos referentes a las mismas y todas aquellas circunstancias que puedan ser de interés urbanístico. Los datos podrán ser conocidos por todas las personas y entidades que los soliciten.

Artículo 89. Administración Urbanística Electrónica

El Ayuntamiento potenciará la Administración Urbanística Electrónica con la finalidad de que las actuaciones procedimentales y gestiones administrativas puedan realizarse, tanto por los Servicios Municipales, como por los solicitantes a través de medios informáticos, electrónicos o telemáticos con plena validez jurídica y total confidencialidad. Todo ello conforme a lo previsto en la Ley 11/2007, de 22 de Junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos y en el Título V del RMPA

Artículo 90. Intervención de Entidades Colaboradoras

1. El órgano municipal competente podrá celebrar Convenios con Entidades Colaboradoras que cumplan los requisitos establecidos en la Ley 8/2009, cuya finalidad sea unificar contenidos, simplificar y coordinar las diferentes actuaciones contenidas en la tramitación de las Licencias Urbanísticas en materia de su competencia, con el fin de conseguir mayor celeridad y eficacia.

2. Se determinará el grado de colaboración en orden a la comprobación formal y de contenidos de la documentación que acompañe a la solicitud de la Licencia Urbanística, y en orden a la coordinación y recopilación última de las autorizaciones, emitiéndose informes y certificados que pudieran corresponder.

3. Se introducirán criterios de calidad y normalización en los procedimientos de tramitación de licencias de la actuación pretendida, con un tratamiento unitario desde la solicitud de la autorización hasta la puesta en uso y funcionamiento de la misma.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

1. En materia de disciplina urbanística se aplicarán íntegramente las disposiciones de la LSCM sobre inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística e infracciones urbanísticas y su sanción, así como las demás normas estatales y autonómicas que sean de aplicación.

Las actuaciones que estén sometidas a algún procedimiento de control ambiental también quedarán sujetas al régimen disciplinario que establece la Ley 2/2002.

Las actuaciones que se encuentren sometidas a otra autorización o licencia municipal específica, que se concedan simultáneamente dentro del procedimiento de licencia urbanística, quedarán sujetas en su caso a los regímenes sancionadores específicos de dichas autorizaciones o licencias.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se extenderá el régimen jurídico de las órdenes de suspensión de actos de edificación y uso del suelo a las órdenes de cese del ejercicio de actividades sin licencia urbanística y las que se ejerzan sin subsanar las deficiencias requeridas por la Administración Municipal. No obstante lo anterior, las órdenes de cese de actividades, salvo en los supuestos de peligro inminente, se efectuarán previo trámite de audiencia al interesado.

3. Las órdenes de ejecución en cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones e instalaciones, se ajustarán a lo establecido para las mismas por la legislación urbanística vigente y por las ordenanzas sectoriales aplicables.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

1. Bajo la presidencia de la Gerencia Municipal de Urbanismo, e integrada por los servicios Técnicos competentes en la materia, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se constituirá la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

2. La referida Comisión tendrá entre sus finalidades las de coordinar las actuaciones comunes que se realicen para desarrollar la aplicación de la presente ordenanza, así como fijar los criterios interpretativos que con carácter general puedan plantearse en este ámbito y diseñar los documentos, fichas o modelos de apoyo en la tramitación de las licencias urbanísticas, siendo sus informes vinculantes para los servicios municipales.

Estos documentos pueden englobarse en los siguientes tipos:

- fichas de características técnicas de edificación, instalaciones, control medioambiental, etc
- fichas de contenidos mínimos de los proyectos
- cuadros de precios orientativos
- protocolos de tramitación y seguimiento de expedientes
- criterios motivados de interpretación de los procedimientos contenidos en esta Ordenanza
- modelos de certificados, notificaciones, comunicaciones, autorizaciones que aporten los interesados

3. La Comisión aprobará las normas que regulen su funcionamiento interno, regulará el procedimiento de tramitación de sus actuaciones que tendrán en general la consideración de Instrucción, y velará por facilitar el acceso público en general y de todos los servicios y departamentos municipales en especial a sus resoluciones.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

1. Los expedientes de concesión de licencia que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente ordenanza y no hayan superado los plazos legalmente previstos para dictar resolución, mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación.

2. De haberse superado estos plazos, salvo que se trate de obras no admitidas o usos prohibidos por el Plan General de Ordenación Urbana, se procederá, de la siguiente forma:

Las actuaciones que conforme a esta ordenanza queden incluidas dentro del procedimiento de comunicación previa, las licencias se entenderán otorgadas por silencio administrativo positivo, salvo que estén pendientes de subsanación conforme a un requerimiento efectuado. De otorgarse la licencia por silencio, procederá la realización de la inspección municipal, pudiendo los servicios



técnicos correspondientes formular por escrito reparos de legalidad, seguridad o salubridad, que deberán ser cumplimentados.

Estos reparos podrán dar lugar, si procede, a la incoación de procedimientos de protección de la legalidad urbanística y de sanción de su infracción, si transcurridos los plazos otorgados para cumplimentar los reparos no se hubieran llevado a debido efecto.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas normas de igual rango se opongan a lo establecido en la presente ordenanza.

#### DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Aplicación del Reglamento Municipal de Procedimiento Administrativo del Ayuntamiento de Móstoles.

Sin perjuicio de la normativa específica establecida en esta Ordenanza, para todas las tramitaciones de licencias urbanísticas, serán de aplicación las normas comunes establecidas en el RMPA

SEGUNDA.- Entrada en vigor de la presente Ordenanza.

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la publicación y entrada en vigor de la ordenanza se producirá de la siguiente forma:

- a) El acuerdo de aprobación definitiva de la presente ordenanza se comunicará a la Administración del Estado y a la Administración de la Comunidad de Madrid.
- b) Transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de la comunicación, el acuerdo y la ordenanza se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- c) La ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

2. El acuerdo de aprobación definitiva y la ordenanza se publicarán además en la página Web municipal.

Móstoles, a 1 de marzo de 2010.—El concejal-delegado de Urbanismo, por delegación de 24 de abril de 2009, Alberto Rodríguez de Rivera Morón.

(03/15.382/10)