

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

10**GALAPAGAR****ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO**

Por el Pleno del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria celebrada el día 27 de julio de 2012, se aprobó definitivamente y se dispuso la publicación del texto refundido de la ordenanza municipal reguladora de la intervención administrativa en las actividades urbanísticas.

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

TÍTULO PRELIMINAR**Disposiciones generales****Artículo 1.** *Fundamento legal, objeto y ámbito de aplicación*

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

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

La intervención administrativa se podrá realizar bien mediante la sujeción de la actuación a la previa concesión de una licencia, bien mediante la exigencia, para determinadas actuaciones, de la obligación de comunicar previamente su realización.

3. Quedan sujetas a las disposiciones de esta Ordenanza las actividades que realicen tanto los particulares como las administraciones públicas.

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

5. Esta Ordenanza regula los siguientes aspectos:

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

Artículo 2. *Desarrollo de las previsiones de la normativa urbanística*

Esta Ordenanza desarrolla las previsiones contenidas en la normativa urbanística y complementan las disposiciones de las normas urbanísticas vigentes en el término municipal de Galapagar.

Artículo 3. *Órganos competentes*

La referencia hecha en esta Ordenanza a un órgano municipal se entenderá hecha al órgano en que haya podido ser delegado el ejercicio de la concreta atribución que se ejerce en conformidad con la normativa básica de régimen local.

TÍTULO I

Intervención administrativa previa en la actividad urbanística

Artículo 4. *Actos sujetos a licencia*

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

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

Artículo 5. *Tipos de licencias*

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

Artículo 6. *Contenido de las licencias*

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

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

Capítulo 1

*Régimen jurídico básico de las licencias urbanísticas***Artículo 7.** *Principios reguladores de la concesión de licencias*

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

Artículo 8. *Transmisión de las licencias*

1. La transmisión de las licencias reguladas en esta Ordenanza se regirá por lo que dispone el artículo 16 del Reglamento de servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

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

3. Si transcurra un (01) mes desde la comunicación sin que el Ayuntamiento haya notificado la resolución en que se declare la no procedencia de la transmisión, se entenderá que esta es eficaz. El cómputo del plazo se suspenderá cuando el Ayuntamiento requiera al interesado la subsanación de defectos que presente la solicitud o la aclaración de su contenido.

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

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

Artículo 9. *Vigencia*

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

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

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

Artículo 10. *Suspensión del plazo de ejecución*

1. El cómputo del plazo de ejecución señalado podrá suspenderse a petición del titular por una única vez. La suspensión del plazo implica la interrupción de las actuaciones que constituyen el objeto de la licencia.
2. La suspensión del plazo debe ser solicitada expresamente por el interesado con una antelación mínima de quince (15) días a la fecha en que se pretenda comenzar las actuaciones a las que se refiere.
3. El tiempo máximo de suspensión del plazo de ejecución de las actuaciones amparadas por la licencia será de tres (03) meses, transcurrido el cual se reanudará el cómputo.
4. El ejercicio de las actividades afectadas por la suspensión durante la vigencia de ésta constituirá una infracción y será sancionada según dispone esta ordenanza.

Artículo 11. *Prórroga de los plazos*

1. El titular de una licencia podrá solicitar una única prórroga del plazo de comienzo o de terminación que haya sido señalado. También podrá solicitar una prórroga del plazo de suspensión acordada conforme lo dispuesto en el artículo anterior.
 2. Para poder solicitar la prórroga de los plazos regulada en este artículo será necesario que haya transcurrido, como mínimo, la mitad del plazo que corresponda y cuya prórroga se pretenda.
 3. Cumplido el requisito indicado en el artículo anterior, la prórroga deberá solicitarse dentro de los plazos siguientes:
 - a) Dos (02) meses antes de la terminación del plazo establecido para el comienzo de las obras o de las actuaciones autorizadas.
 - b) Tres (03) meses antes de la conclusión del plazo establecido para la terminación de las obras o actuaciones autorizadas.
 - c) Un (01) mes antes de la conclusión del plazo de suspensión que hubiera sido concedido según lo dispuesto en el artículo anterior.
 4. Hecha la petición de prórroga con estos requisitos, la licencia se entenderá prorrogada ope legis por la mitad del plazo originalmente concedido en los términos del artículo 158.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

No obstante lo anterior, la prórroga del plazo de suspensión no será en ningún caso superior a un (01) mes.
 5. Transcurrido el tiempo señalado para la prórroga del plazo de iniciación y terminación, la licencia caducará, con lo que las actuaciones a las que se refiere carecerán de legitimación para poder ser realizadas.
- Transcurrido el plazo señalado para la prórroga del plazo de suspensión de la ejecución, se reanudará automáticamente el cómputo de los plazos de ejecución.

Artículo 12. *Caducidad de las licencias*

1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando haya transcurrido el plazo establecido en la licencia, más su prórroga si acaso, para el comienzo de las actuaciones autorizadas y no hayan comenzado.
 - b) Cuando haya transcurrido el plazo fijado en la licencia para la conclusión de las actuaciones autorizadas, añadiendo la prórroga, si acaso, y no se hubiesen terminado.
 - c) Cuando así lo disponga expresamente la normativa aplicable.
2. La Administración declarará la caducidad de la licencia por resolución expresa que deberá estar precedida de la advertencia al interesado con la antelación indicada en el artículo 158 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. La advertencia no será necesaria cuando haya sido incluida en el acto de concesión de la licencia.
3. Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad, se considerarán no autorizadas y de ellas se derivarán las responsabilidades correspondientes.
4. Caducada la licencia, las obras o actuaciones no continuarán si el interesado no solicita y obtiene una nueva. No obstante, podrá solicitarse la rehabilitación de una licencia urbanística cuya caducidad no haya sido declarada cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión.

Artículo 13. *Resolución y revocación de las licencias*

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

Artículo 14. *Condiciones y cláusulas accesorias*

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

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

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

4. No se podrá justificar la vulneración de las disposiciones legales, de las normas urbanísticas o de las ordenanzas, en especial en lo que atañe a la localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento para solicitar información concreta, que se les deberá facilitar en el plazo de quince (15) días.

Artículo 15. Garantías

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

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

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

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

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

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

Artículo 16. Obligaciones del titular

1. Además de las derivadas de la normativa aplicable, el titular de una licencia urbanística queda sujeto al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a) Satisfacer todos aquellos gastos que se causen al Ayuntamiento como consecuencia de las actividades autorizadas.
- b) Construir o reponer la acera contigua a la finca, dentro del plazo de conclusión de las obras.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen a los elementos urbanos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, como aceras, pavimentos, aceras, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandillas, escaleras, imbornales, tuberías, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y los restantes elementos análogos.
- d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de protección durante la ejecución de las obras y el resto de elementos utilizados para la ejecución de los trabajos.
- e) Garantizar en todo momento las adecuadas condiciones de seguridad durante la realización de las actuaciones autorizadas.
- f) Reparar los daños que se hayan podido causar a las propiedades particulares como consecuencia de la ejecución de las actuaciones autorizadas.

Artículo 17. Autorizaciones complementarias

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

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

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

Capítulo 2

*Normas comunes a los procedimientos derivados de las solicitudes de concesión de licencias o de la presentación de declaraciones responsables***Artículo 18.** *Tipos de procedimiento*

1. Las actuaciones sujetas a esta ordenanza podrán legitimarse por medio de una licencia previa, que se tramitará por el procedimiento ordinario, o bien a través de la presentación de una declaración responsable, con los requisitos establecidos en esta Ordenanza.

2. En el caso de la declaración responsable, las actuaciones a ejecutar se entenderán autorizadas si transcurrido el plazo que en cada caso se señale desde la presentación de la petición, el Ayuntamiento no comunica al interesado la obligación de tramitar su petición por el procedimiento ordinario, o bien reclama la presentación de documentación adicional.

3. Como norma general se aplicará el procedimiento ordinario. La legitimación de actuaciones mediante una declaración responsable se aplicará en los casos en que así se disponga en esta Ordenanza.

*Incoación***Artículo 19.** *Presentación de la solicitud: requisitos, documentación y efectos*

1. Los interesados presentarán la solicitud en el modelo que haya aprobado el Ayuntamiento.

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

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

4. La presentación de la petición en el registro general determina el comienzo del plazo señalado para notificar la resolución que se dicte, en conformidad con lo que dispone el artículo 42.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. No obstante, de acuerdo con lo que dispone el artículo 26.3 del Reglamento del Registro de documentos del Ayuntamiento de Galapagar BOCM de 18-09-2009, cuando la solicitud no vaya acompañada de los documentos que se consideran esenciales para la tramitación administrativa, el plazo comenzará a contar a partir de la fecha en que hayan sido presentados dichos documentos en el Registro General del Ayuntamiento siempre que se haya realizado el requerimiento dentro de los plazos marcados en el Reglamento del Registro de documentos del Ayuntamiento.

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

Artículo 20. *Representación*

1. Si el peticionario interviene en representación de otra persona física o de una persona jurídica, presentará con la solicitud el documento o documentos que acrediten que puede actuar en nombre de la persona física o jurídica de que se trate.

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

Artículo 21. *Domicilio para notificaciones*

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

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

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

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

Artículo 22. *Proyecto técnico*

1. Se considera proyecto técnico el conjunto de documentos que definen y determinan las exigencias técnicas de las actuaciones que se realizarán. El proyecto deberá tener el contenido y el de-

talle suficiente que permita en todo caso al Ayuntamiento conocer su objeto y determinar si la actuación prevista se ajusta o no a la normativa de aplicación.

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

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

Los proyectos de obra deberán estar visados por el Colegio Oficial correspondiente cuando el visado sea exigible de acuerdo con el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. En estos casos no se admitirá la documentación técnica que no cuente con el visado del Colegio Oficial.

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

- a) Proyecto básico: que definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. El contenido mínimo del Proyecto Básico es el que se recoge en el Anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- b) Proyecto de ejecución: que desarrollará el Proyecto Básico previamente aprobado por la Administración, definiendo la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el Proyecto Básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgaron la Licencia municipal de Obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, salvo en aquellos aspectos que puedan ser legalizables mediante la preceptiva autorización administrativa. El Proyecto de Ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el Proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista. El contenido mínimo del Proyecto de Ejecución es el que se recoge en el Anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

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

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

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

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

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

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

Artículo 23. Modificaciones del proyecto

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

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

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

3. Si según el criterio de la dirección facultativa de la obra se trata de variaciones de detalle, podrán continuar los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, que deberá de comunicarlo al Ayuntamiento y presentar los documentos gráficos y escritos necesarios para poder apreciar la naturaleza y la importancia de las variaciones, su justificación y adecuación a la normativa urbanística y se hará constar en el libro de órdenes de la obra tanto la existencia de la documentación citada como la realización de la variación introducida. La persona titular de la licencia deberá declarar bajo su responsabilidad que las variaciones introducidas se adecuan a la normativa urbanística, circunstancia esta que se deberá justificar mediante una certificación del técnico director de las obras. La comunicación se remitirá al Ayuntamiento de manera inmediata y en cualquier caso en el plazo máximo de tres (03) días.

4. Si a la vista de la documentación presentada los servicios técnicos consideran que las actuaciones que se pretenden introducir son sustanciales, se requerirá al interesado para que solicite la correspondiente autorización de acuerdo con lo que dispone el apartado segundo de este artículo. Asimismo se decretará la suspensión de la ejecución de las obras que se pudieran estar realizando.

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

Artículo 24. Subsanación de deficiencias formales

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

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

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

Artículo 25. Otras autorizaciones

El interesado presentará con la solicitud las autorizaciones administrativas otorgadas por otras administraciones públicas cuando la actuación de que se trate esté sujeta a ellas o, en su caso, acreditación de haberlas solicitado.

Artículo 26. Aportación de datos registrales y catastrales

1. La solicitud deberá incluir los datos registrales de la finca o fincas afectadas por la actuación para la que se solicita la licencia, mediante la aportación de una nota simple del Registro de la propiedad.

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

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

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

Artículo 27. Comunicación informativa

1. Recibida la solicitud, la Administración dirigirá al interesado en el plazo de diez (10) días una comunicación informativa con el contenido que se indica en el artículo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

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

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

Instrucción y resolución

Artículo 28. Tramitación conjunta de procedimientos

1. Cuando para la realización de una actuación sean necesarias diferentes licencias, o bien existan actuaciones directamente relacionadas entre sí, se podrá acordar la acumulación de los procedimientos para su tramitación conjunta.

Artículo 29. Autorizaciones complementarias

Queda suprimido.

Artículo 30. Retirada de la documentación

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

2. Queda suprimido

Artículo 31. Emisión de informes

Queda suprimido.

Artículo 32. Subsanación de deficiencias técnicas y aclaración de aspectos técnicos o de fondo

1. Podrá practicarse requerimiento por una sola vez y en consecuencia paralizarse el procedimiento para la subsanación de deficiencias que afecten al objeto del procedimiento. El requerimiento expresará de forma clara las deficiencias observadas y concederá un plazo para subsanarlas, que no será inferior a veinte (20) días.

2. También podrá paralizarse el procedimiento cuando sea necesario aclarar aspectos técnicos o de fondo relativos a las obras a ejecutar. En este caso el requerimiento deberá expresar claramente los aspectos a aclarar y conceder un plazo para ello no inferior a veinte (20) días.

3. El requerimiento motivado para la aclaración de aspectos del proyecto o relativos al objeto del procedimiento implicará la paralización del mismo una vez concluido el plazo señalado. En ese caso el Ayuntamiento comunicará al interesado que el procedimiento queda paralizado por causa a él imputable y se le advertirá de la posible caducidad del procedimiento, según dispone el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 33. Constitución de garantías

1. Instruido el procedimiento administrativo, si los informes son favorables a la concesión de la licencia solicitada, se requerirá al interesado para que constituya las garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras o que vengan impuestas por las normas de aplicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 15 de esta Ordenanza.

2. El requerimiento de constitución de garantía indicará un plazo para ello, que no podrá ser inferior a diez (10) días. Transcurrido el plazo señalado el Ayuntamiento comunicará al interesado que el procedimiento queda paralizado por causa a él imputable y le advertirá de la posible caducidad del procedimiento, según dispone el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 34. Resolución y notificación

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

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

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

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

Artículo 35. Efectos de la falta de notificación

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

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

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

*Régimen de declaración responsable***Artículo 36.** *Actuaciones en el régimen de declaración responsable*

1. Este procedimiento será de aplicación para la legitimación de actuaciones de escasa entidad técnica y nulo impacto urbanístico o medioambiental, consistentes tanto en la ejecución de obras consideradas menores tanto en viviendas como en locales que desarrollan una actividad mercantil o profesional, siendo suficiente para su autorización la comunicación al Ayuntamiento de Galapagar previa al inicio de su ejecución a los efectos de constancia de su realización y posible control posterior.

Se tramitará por este procedimiento la legitimación de la realización de las actuaciones que muestren las siguientes características:

- 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, envoltorio del edificio, composición de huecos y geometría de la cubierta.
 - c) Actuaciones de escasa entidad técnica y nulo impacto urbanístico o medioambiental que no se tramiten expresamente por el procedimiento ordinario.
2. Dependiendo del alcance de la actuación, a efectos de su tramitación, se distinguirá entre:
- i) Actuaciones que no requieren de proyecto técnico y/o intervención de un técnico cualificado.
 - ii) Actuaciones que requieren de proyecto técnico y/o intervención de técnicos cualificados.

Artículo 36 Bis. *Tipos de actuaciones sujetas al régimen de declaración responsable*

1. Se consideran actuaciones que no requieren de proyecto técnico y/o intervención de un técnico cualificado a los efectos del régimen de declaración responsable, a título enunciativo y no limitativo, los siguientes tipos de obras:

- i) Actuaciones que no requieren de proyecto técnico y/o intervención de un técnico cualificado para la concesión de la licencia municipal de obras
 - a) Obras puntuales de conservación y/o acondicionamiento y/o decoración en los edificios, sustitución de solados, alicatados, yesos, cambios de aparatos sanitarios, reparaciones de fontanería, de redes de evacuación, de abastecimiento de suministros y de sistemas de telecomunicaciones; sustitución de carpinterías sin afectar el hueco; obras de albañilería que no supongan un cambio sustancial en la distribución del inmueble.
 - b) Acondicionamiento de espacios libres en el interior de la parcela consistentes en ajardinamientos, pavimentación o implantación de bordillos y que no supongan alteraciones sustanciales de la topografía del terreno.
 - c) Realización de prospecciones para estudios geotécnicos.
 - d) Obras menores de conservación, mantenimiento y ornato de inmuebles de carácter general que no precisen consolidación y/o modificación de estructura, ni apertura de huecos.
 - e) Obras que modifiquen la distribución de los espacios interiores pero sin afectar, alterar o incidir en elementos estructurales o en las condiciones de seguridad y/o disminuyan los estándares mínimos de vivienda.
 - f) Cerramientos de parcela de acuerdo a la normativa urbanística en vigor.
 - g) Instalación de soportes publicitarios exteriores de superficie menor de 5 metros cuadrados.
 - h) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables menores de 5 metros cuadrados y similares, chimeneas y tubos de salida de humos.
 - i) Movimientos de tierras con transformación de cotas del terreno original, en menos de 0,5 metros, que no requieran la realización de muros de contención o que no afecten a muros de contención existentes.
 - j) Instalaciones o construcciones que afecten al suelo o subsuelo de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación y que no requieran proyecto técnico.
 - k) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones; antenas u otros montajes sobre edificios, ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios y que no requieran proyecto técnico.
 - l) En general cualesquiera otras obras de tipo menor que no afecten a elementos estructurales del inmueble y que no requieran de proyecto técnico y/o de la instalación de andamios u otro sistema de descolgamiento vertical para su ejecución.
- ii) Actuaciones que requieren de proyecto técnico y/o intervención de un técnico cualificado para la concesión de la licencia municipal de obras y su posterior ejecución

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

- a) Obras de reposición de instalaciones u otros elementos, tales como chimeneas de extracción de humos, la instalación de aparatos de climatización en fachadas de edificios, el cuidado de cornisas salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas y la reparación de fachadas cuando para su ejecución se requiera de la instalación de andamios y/o sistemas de descolgamiento vertical para su ejecución.

- b) Obras de apertura de huecos en fachadas y muros de carga, la sustitución de carpinterías exteriores afectando la geometría de los huecos, la ejecución de reformas integrales de locales que puedan alterar los recorridos de evacuación conforme a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa en vigor.
- c) Obras que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas que permita convertir las viviendas y/o establecimientos en accesibles.
- d) Piscinas e instalaciones auxiliares.
- e) Apertura de pozos.
- f) Soportes publicitarios de más de 5 m2 de superficie.
- g) La ejecución de las siguientes instalaciones:
 - Obras de actualización o reparación de instalaciones generales en los edificios existentes.
 - Instalación de sistemas centralizados de climatización y agua caliente sanitaria que, en su conjunto tenga una potencia térmica o motor superior a 5 kw. e inferior a 70kw., incluidos en el Real Decreto 1027/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
 - Instalación de torres de refrigeración o condensadores evaporativos.
 - 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 ICG 01 a 11.
 - Instalación de depósitos de almacenamiento de líquidos combustibles para uso propio.
 - Instalación de sistemas para contribuir al ahorro y eficiencia energética (solares, térmicos, fotovoltaicos, calderas de biomasa, etc.).
 - Instalación de centros de transformación y grupos electrógenos.
 - Instalaciones o construcciones que afecten al suelo o al subsuelo de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o edificación.
- h) Montaje de elementos de construcción auxiliares como grúas torre, andamios, etc.

Artículo 36 Ter. Tramitación

1. Actuaciones que no requieran de proyecto técnico y/o intervención de un técnico cualificado para la actuación.

En las actuaciones que no requieran de proyecto técnico y/o intervención de un técnico cualificado, la comunicación por la que se ponga de manifiesto a la Administración competente la actuación pretendida, con carácter previo a su ejecución, cumplimentada en la forma y con los documentos exigidos en esta ordenanza, comportará de forma automática la autorización para su ejecución, sin perjuicio de las facultades de la Administración municipal para su posterior verificación e inspección.

Si de la inspección se comprobara que las obras ejecutadas no se ajustan a lo declarado por el interesado, la Administración incoará los correspondientes procedimientos de restablecimiento de legalidad urbanística y sancionador.

2. Actuaciones que requieran de proyecto técnico y/o intervención de un técnico cualificado para la actuación.

En las actuaciones que requieran de proyecto técnico y/o intervención de técnico cualificado, la comunicación por la que se ponga de manifiesto a la Administración competente la actuación pretendida, con carácter previo a su ejecución, cumplimentada en la forma y con los documentos exigidos, comportará la autorización para su ejecución, si en el plazo de diez (10) días naturales no hubiera cursado requerimiento de subsanación y/o aclaración de la solicitud.

Ejecutadas las obras, el interesado vendrá obligado a comunicar su conclusión al Ayuntamiento y a presentar, si así fuera necesario, documentación técnica justificativa de la adecuación de las obras ejecutadas a la normativa en vigor incluido, en su caso, los boletines de instalaciones eléctricas, para que, por parte de los Servicios Técnicos, se gire visita de inspección en el plazo máximo de un mes, emitiendo por parte de los técnicos competentes acta de conformidad o disconformidad con las obras ejecutadas y con la documentación técnica aportada.

Si el acta fuera de disconformidad, el Ayuntamiento requerirá al interesado para que proceda a subsanar las deficiencias detectadas en el plazo de un mes a contar desde la notificación del requerimiento, con advertencia de que, si así no lo hiciera, se procederá a la incoación de los correspondientes procedimientos de restablecimiento de legalidad urbanística y sancionador, conforme a las previsiones contenidas en la legislación urbanística vigente.

3. Se establece un plazo general de seis (06) meses para la conclusión de las obras, transcurrido el cual las actuaciones carecerán de legitimación administrativa para ejecutarse.

4. Se podrá conceder una única prórroga, cuya duración no podrá exceder de seis (06) meses, cuando existan razones justificadas que deberá acreditar el interesado.

Capítulo 3

Disposiciones particulares para cada tipo de licencia

SECCIÓN 1ª

Licencias de ejecución de obras en edificios

Artículo 37. *Clasificación de las obras*

1. Las obras que se ejecuten en los edificios se clasifican en mayores, menores y mínimas.

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

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

Artículo 38. *Procedimientos de tramitación*

1. Las solicitudes de concesión de la licencia para la ejecución de las obras mayores se tramitarán por el procedimiento ordinario.

2. El resto de obras y actuaciones para las que así se prevea expresamente, se tramitarán por el régimen de declaración responsable regulado en esta Ordenanza.

Artículo 39. *Plazos de resolución*

La resolución que ponga fin al procedimiento ordinario, aplicable a las obras mayores, se debe dictar y notificar en el plazo de tres (03) meses, a contar desde la fecha de presentación de la solicitud en el registro general del Ayuntamiento.

Subsección 1ª

Obras mayores

Artículo 40. *Tipos de obras mayores*

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

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

1. Obras en los edificios existentes

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

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

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

1.3. Obras de reestructuración: se entienden por tales los cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros de carga; las obras necesarias para dar cumplimiento de la normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de comunicación; la instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos; la

sustitución parcial de forjados; la construcción de entreplantas; la cubrición y forjado de patios cerrados, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida; la demolición y nueva construcción de interiores con mantenimiento de fachadas; cualesquiera otras que pudieran afectar a los elementos estructurales de la edificación.

- 1.4. Primer acondicionamiento de inmuebles.
- 1.5. Cambio de uso de un inmueble.
- 1.6. Instalación de casas y o casetas prefabricadas.

2. Obras de demolición

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

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

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

3. Obras de nueva edificación

Comprendiendo los siguientes tipos de obras:

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

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

4. Otras actuaciones urbanísticas

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

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

4.1. Se incluyen en estas actuaciones las siguientes:

- a) Vertederos de residuos o escombros.
- b) Los demás que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- c) Instalación de antenas de telefonía móvil en suelo urbanizable o en suelo no urbanizable de protección.

Artículo 41. *Solicitud y documentación a presentar en la solicitud de licencia de obra mayor de nueva edificación, en las edificaciones ya existentes y de movimiento de tierras*

La solicitud de licencia se formulará en el modelo aprobado por el Ayuntamiento e irá acompañada de los documentos que se enumeran en el Anexo II y III de esta Ordenanza, según la naturaleza de la actuación pretendida.

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

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

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

Artículo 43. *Urbanización simultánea*

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

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

- a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

- b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.
- d) Memoria descriptiva de las obras de urbanización a realizar en la que se describa su alcance y su importe, o bien un proyecto técnico de urbanización, en función de la importancia de las obras a ejecutar.

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

- a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
 - b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
 - c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.
 - d) Proyecto de obras de urbanización a ejecutar.
2. La eficacia de la licencia quedará condicionada a la fijación de alineaciones y rasantes antes de comenzar la ejecución de las obras, en conformidad con lo que se dispone en esta ordenanza.
3. La concesión de la licencia de edificación vinculada a la ejecución simultánea de las obras de urbanización comportará la obligación del beneficiario de hacer constar mediante una nota marginal las condiciones bajo las que fue concedida la licencia, en conformidad con lo que dispone el artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.
4. El beneficiario debe acreditar ante el Ayuntamiento la solicitud de la práctica de la nota marginal en el plazo de quince (15) días a contar desde el día siguiente al de recepción de la notificación de la resolución administrativa que conceda la licencia. El transcurso del plazo señalado sin que se haya dado cumplimiento a esta obligación comportará la caducidad de la licencia.

Artículo 44. *Tramitación y validez de la licencia.*

- 1. La solicitud de concesión de licencias para obras mayores se presentará en el modelo que haya aprobado el Ayuntamiento con los documentos indicados en los artículos 41 y 42 de esta Ordenanza, y se tramitará por el procedimiento ordinario.
- 2. Se establece un plazo general de tres (3) años para la conclusión de las obras mayores, transcurrido el cual la licencia caducará, previa declaración expresa por el órgano municipal competente. No obstante, atendiendo a la entidad de las obras y previa petición razonada y por escrito por parte del interesado, podrá establecerse un plazo superior para su conclusión.
- 3. Se podrá conceder una única prórroga, cuya duración no podrá exceder de tres (03) años, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de su otorgamiento. Terminada esta prórroga la licencia caducará, previa resolución en los términos previstos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Subsección 2ª

Obras menores

Artículo 45. *Licencia de obra menor*

Queda suprimido.

Artículo 46. *Tramitación y validez de la licencia*

Queda suprimido.

Subsección 3ª

Obras mínimas

Artículo 47. *Enumeración*

Queda suprimido.

Artículo 48. *Tramitación y validez de la licencia*

Queda suprimido.

SECCIÓN 2ª

Señalamiento de alineación de parcela

Artículo 49. *Señalamiento de alineación oficial*

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

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

Artículo 50. *Procedimiento, petición y documentación*

1. La determinación de la alineación oficial se tramitará por el procedimiento simplificado. En consecuencia, el plazo para resolver y notificar la resolución de la solicitud de concesión de la licencia será de dos (02) meses, a contar desde su presentación en el registro general del Ayuntamiento.

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

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

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

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

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

6. Las alineaciones oficiales, una vez fijadas según lo dispuesto en esta Ordenanza, tendrán vigencia indefinida en tanto no se produzca una modificación del planeamiento. Cualquier alteración del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en todo lo que no se ajusten a las nuevas determinaciones, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no resultaren alteradas como consecuencia de la modificación.

SECCIÓN 3ª

Licencias de parcelación

Artículo 51. *Concepto de parcelación*

1. Se entiende por parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualquier actuación que suponga la modificación de la forma, superficie o linderos de una o varias fincas.

2. Tienen la consideración legal de actos de parcelación rústica, todos aquellos que se produzcan en suelo no urbanizable de protección o suelo urbanizable no sectorizado en que no se haya aprobado definitivamente el Plan de Sectorización. Las fincas resultantes de los actos de parcelación rústica habrán de cumplir las dimensiones y características mínimas fijadas en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3. Tienen la consideración legal de actos de parcelación urbanística, cualquier división o parcelación de terreno que se lleve a cabo en suelo urbano y urbanizable, salvo en el urbanizable no sectorizado en el que no se haya aprobado Plan de Sectorización.

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

Artículo 52. *Petición y documentación*

La petición de concesión de una licencia de parcelación se presentará en el modelo que el Ayuntamiento haya aprobado e irá acompañada de los documentos que se señalan en el Anexo VI de la presente Ordenanza.

Artículo 53. Tramitación y resolución

1. Las licencias de parcelación se tramitarán por el procedimiento ordinario. En consecuencia, el plazo para resolver y notificar la resolución sobre la petición de concesión de la licencia de parcelación será de tres (03) meses.

2. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, salvo que sea de aplicación lo previsto en el artículo 35 de esta ordenanza, el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

Artículo 54. Efectos de la licencia de parcelación

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

SECCIÓN 4ª

Licencias de primera ocupación de los edificios e instalaciones

Artículo 55. Objeto de la licencia

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

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

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

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

Artículo 56. Solicitud y documentación a presentar

1. La solicitud de concesión de la licencia de primera ocupación la presentará el interesado dentro del mes siguiente a la fecha de conclusión de las obras. La obra se considerará acabada cuando el facultativo director expida el certificado a que hace referencia este artículo.

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

Artículo 57. Inspección municipal

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

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

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

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

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

Artículo 58. *Suministro de servicios básicos*

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

2. Acabada la obra, si no se hubiera solicitado la licencia de primera ocupación de acuerdo con lo que dispone esta ordenanza, el alcalde, previa comunicación al interesado con una antelación de diez (10) días, notificará este hecho a las compañías suministradoras ordenando el corte del suministro provisional de que disponga la obra.

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

Artículo 59. *Tramitación y resolución*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento para la concesión de la licencia de primera ocupación se deberá notificar en el plazo de un (01) mes.

2. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, salvo que sea de aplicación lo previsto en el artículo 35 de esta ordenanza, el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

SECCIÓN 5ª

Licencias para obras y usos provisionales

Artículo 60. *Ámbito material*

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

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

Artículo 61. *Carácter provisional de las actuaciones*

1. El carácter provisional de las obras y los usos podrá deducirse si concurre alguna de las circunstancias siguientes:

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

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

Artículo 62. *Garantías*

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

Artículo 63. *Solicitud y documentación*

1. La solicitud de concesión de la licencia se presentará en el modelo aprobado por el Ayuntamiento, tramitándose por el procedimiento ordinario o de declaración responsable según la naturaleza y alcance de la actuación pretendida, debiendo ir acompañada de la documentación señalada para las actuaciones equivalentes de carácter no provisional de acuerdo con lo dispuesto en esta Ordenanza y en el resto de la normativa vigente al momento de la solicitud.

2. El interesado deberá además presentar una declaración en la que de manera expresa se obligue a derribar la actuación ejecutada erradicando, en su caso, el uso al que la misma hubiere dado lugar, cuando lo solicite el Ayuntamiento con renuncia expresa a cualquier derecho de indemnización derivado del derribo de la edificación y, en su caso, del uso al que hubiere dado lugar.

Artículo 64. Tramitación e inscripción registral

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

2. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, la licencia se otorgará bajo la condición suspensiva de su inscripción en el Registro de la Propiedad, debiendo el beneficiario de la licencia acreditar ante el Ayuntamiento la solicitud de la práctica de la nota marginal en el plazo de quince (15) días a contar desde el día siguiente al de la notificación de acuerdo que conceda la licencia, plazo que podrá prorrogarse por una sola vez y por la misma duración si existen causas justificadas que deberá acreditar el interesado. El cumplimiento de esta condición tendrá carácter esencial, por lo que su incumplimiento determinará la caducidad de la licencia. Si la finca no estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, el interesado deberá presentar ante el Ayuntamiento una nota simple negativa.

3. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, salvo que sea de aplicación lo previsto en el artículo 35 de esta ordenanza, el interesado podrá entender estimada su solicitud salvo que se trate de un supuesto en el que las normas vigentes determinen el efecto desestimatorio de la misma.

SECCIÓN 6ª

Licencia de obras ordinarias de urbanización

Artículo 65. Ámbito de aplicación

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

Artículo 66. Tramitación y resolución

1. Las licencias de obras ordinarias de urbanización se tramitarán por el procedimiento ordinario. En consecuencia, el plazo para resolver y notificar la resolución de la solicitud de concesión de la licencia de obras de urbanización ordinarias será de tres (03) meses, a contar desde su presentación en el Registro General del Ayuntamiento. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización ordinarias que se señalan en el Anexo VIII de esta ordenanza.

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

3. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, salvo que sea de aplicación lo previsto en el artículo 35 de esta ordenanza, el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

SECCIÓN 7ª

Licencia de tala de árboles

Artículo 67. Ámbito de aplicación

Queda suprimido.

Artículo 68. Procedimiento, petición y documentación

Queda suprimido.

SECCIÓN 8ª

Licencia de cerramiento y vallado de fincas y solares

Artículo 69. Ámbito de aplicación

Queda suprimido.

SECCIÓN 9ª

Otras licencias urbanísticas

Artículo 70. Tipos de actuaciones sujetas a licencia

Queda suprimido.

Subsección 1ª

Actuaciones permanentes

Artículo 71. *Ámbito material*

Queda suprimido.

Artículo 72. *Solicitud y documentación*

Queda suprimido.

Artículo 73. *Procedimiento y plazo de resolución*

Queda suprimido.

Subsección 2ª

Actuaciones provisionales

Artículo 74. *Ámbito material*

Queda suprimido.

Artículo 75. *Procedimiento y plazo de resolución*

Queda suprimido.

Artículo 76. *Instalación de grúas de obras*

Queda suprimido.

Artículo 77. *Resolución del procedimiento*

Queda suprimido.

TÍTULO II

Proyectos de urbanización

Artículo 78. *Definición*

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

Artículo 79. *Documentación*

1. Además de la documentación requerida por la normativa aplicable, los interesados deberán presentar los documentos siguientes:

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

Artículo 80. *Tramitación*

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

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

3. El promotor deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de las obras con una antelación mínima de quince (15) días, plazo dentro del cual la Administración señalará una fecha para el levantamiento del acta de replanteo. La fecha de la firma del acta marcará la de comienzo de las obras.

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

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

Artículo 81. Recepción de las obras de urbanización

La recepción de las obras de urbanización se registrará por lo que disponen los artículos 135 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

TÍTULO III

Ejecución de las obras y actuaciones autorizadas

Capítulo 1

Actuaciones previas al comienzo de las obras y actuaciones

Artículo 82. Aprobación del proyecto de ejecución

1. Una vez concedida la licencia municipal de obras, para el caso en que ésta haya sido concedida en base a un Proyecto Básico, deberá aportarse el Proyecto de Ejecución, que debe incluir la documentación especificada en el Anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en el plazo que se indique en el acto de otorgamiento de la licencia. Si no se indica plazo alguno, éste será de 30 días a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación de la resolución que otorgue la licencia.

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

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

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

5. El Proyecto de Ejecución que desarrolle fidedignamente al Proyecto Básico previamente aprobado y/o que no suponga innovación respecto al mismo, y únicamente para el caso de presentar la documentación completa señalada en el Anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación de esta ordenanza, se entenderá aprobado si en el plazo de treinta (30) días a contar desde la fecha de presentación del Proyecto y documentación complementaria en el registro general, el Ayuntamiento no realiza ninguna manifestación en otro sentido, o no solicita la subsanación de deficiencias o la aclaración o complemento de los datos incluidos en el Proyecto de Ejecución. El transcurso del plazo indicado producirá los efectos propios de la aprobación del proyecto de ejecución y habilitará al interesado para el comienzo de las obras o actuaciones a las que se refiera. El inicio de las obras deberá ser comunicado al Ayuntamiento en conformidad con lo que dispone el artículo 85 de esta Ordenanza.

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

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

Artículo 83. Constitución de garantías

Queda suprimido.

Artículo 84. *Documentación a disponer en la obra*

1. En el lugar de la obra o la instalación deberá estar a disposición de la inspección municipal la documentación siguiente:

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

Artículo 85. *Carteles informativos*

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

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

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

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

Artículo 86. *Señalamiento de alineaciones y rasantes*

1. La eficacia de la licencia quedará demorada hasta que no se practique el señalamiento de alineaciones y rasantes.

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

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

Artículo 87. *Comunicación de comienzo y acta de replanteo*

1. Los titulares de las licencias deberán comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de las obras de nueva edificación, ampliación y rehabilitación, con una antelación mínima de quince (15) días.

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

Si la Administración no señalase día y hora para la formalización del acta de replanteo dentro del plazo indicado, podrá el interesado levantar el acta de replanteo sin la presencia del técnico de la Administración, en cuyo caso deberá remitir al Ayuntamiento una copia de dicha acta en el plazo máximo de tres (03) días hábiles desde su formalización, no pudiendo comenzar las obras en tanto no hubiera cumplimentado dicho trámite.

Artículo 88. *Comunicación de datos del constructor*

Cuando no se hubiesen aportado con la solicitud de concesión de la licencia o se hubiese producido alguna variación, el interesado debe comunicar al Ayuntamiento, como mínimo quince (15) días antes de la fecha prevista para el comienzo de las obras o actuaciones los siguientes datos de la empresa constructora:

- a) Nombre o denominación social.
- b) DNI-CIF.
- c) Domicilio.
- d) Justificación del alta en el I.A.E.

Artículo 89. *Cambio de empresa constructora*

Si cambia la empresa encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro de los seis (06) días naturales siguientes a este hecho, deberá comunicar esta circunstancia al Ayuntamiento mediante un escrito en que, junto con la acreditación de que el facultativo director está enterado, se consignen el nombre, el domicilio y el número del DNI o el código de identificación fiscal del nuevo constructor.

Artículo 90. *Dirección facultativa*

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

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

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

Artículo 91. *Renuncia y nueva dirección facultativa*

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación que deje de actuar en ella deberá comunicar este hecho al Ayuntamiento dentro del plazo de setenta y dos (72) horas, mediante un escrito en el que exprese la causa de la renuncia, que debe estar debidamente visado por el colegio oficial correspondiente.

2. En el caso indicado en el apartado anterior, el promotor de las obras deberá designar un nuevo técnico para poder continuarlas y notificarlo al Ayuntamiento en la forma dispuesta para el comienzo, durante los seis (06) días siguientes al cese del anterior director. En caso contrario, las obras se suspenderán sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones que correspondan.

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

Artículo 92. *Suministro provisional de servicios a la obra*

1. Obtenida la licencia, el interesado podrá concertar el suministro provisional de agua y de energía eléctrica para la obra o actuación autorizada.

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

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

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

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

Capítulo 2*Ejecución de las obras o actuaciones***Artículo 93.** *Obligaciones del titular*

1. Durante la ejecución de las obras o actuaciones se deberán cumplir las prescripciones siguientes:

- a) Constituir un vado provisional cuando para la ejecución de las obras sea necesaria la entrada y salida de vehículos del solar o parcela.
- b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes así como la acera correspondiente a la finca.

- c) Mantener en condiciones adecuadas y en buena conservación la valla y los otros elementos de precaución.
- d) Observar las normas establecidas sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y restablecimiento de zanjas, retirada de los escombros y materiales de la vía pública y el resto de disposiciones aplicables, de manera que se garantice en todo momento el paso de viandantes y se mantenga la acera libre de obstáculos y el pavimento uniforme.
- e) Observar las normas sobre seguridad y salud de acuerdo con lo que dispone la normativa de aplicación.
- f) Se permitirá apilar material únicamente dentro de las zonas de las parcelas. Esta previsión también es aplicable a los residuos y escombros que se generen en la obra. Tampoco se podrán ocupar las zonas públicas con elementos fijos.
- g) Las rasantes de la edificación se adaptarán a las de la urbanización, así como los vados de los aparcamientos y las conexiones de los servicios y no se autorizará ninguna actuación del promotor en la zona pública.
- h) Queda expresamente prohibido llevar a cabo excavaciones dentro del perímetro del proyecto bajo la cota de cimentación que conste en el proyecto.
- i) No se permite desmontar la estructura de tierras de la acera para la construcción de muros.
- j) Igualmente será necesario tomar las medidas oportunas para evitar los problemas derivados del polvo y el fango que se generen como consecuencia del movimiento de tierras, de acuerdo con lo que se disponga en la normativa aplicable y en las ordenanzas municipales. En cualquier caso será necesario regar el suelo o los materiales de derribo cuando sea necesario. El Ayuntamiento podrá imponer en la licencia la obligación de tomar determinadas medidas para evitar estas molestias y podrá también impartir instrucciones precisas durante la ejecución de las obras para reducir la incidencia de estos elementos.
- k) También se han de tomar las medidas necesarias para mantener los niveles de ruido que señalen las ordenanzas municipales. El Ayuntamiento podrá imponer en la licencia o en cualquier momento durante la ejecución de las obras la adopción de las medidas necesarias para reducir el nivel de residuos derivados de la ejecución de las obras.
- l) El titular de la licencia deberá limpiar la vía pública al final de cada jornada cuando, a causa de las operaciones de carga y descarga, por causa del paso de vehículos o por cualquier otro acto relacionado con la ejecución de las obras o actuaciones haya quedado aquella sucia con arena, tierra, escombros, o cualquier otro elemento.

Artículo 94. *Inspección y suspensión provisional de las obras*

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

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

Artículo 95. *Obligación de comunicar la terminación de las diferentes fases de ejecución*

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

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

2. Las comunicaciones las formulará el constructor, con el visto bueno del facultativo director de las obras, y serán presentadas al Ayuntamiento quince (15) días antes, como mínimo, de la fecha prevista para la terminación de cada fase, que se consignará en la misma solicitud. Si no se cumple este requisito no podrán continuar las obras.

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

Artículo 96. *Obligación de comunicar la fecha de conclusión de las obras*

1. Asimismo, el interesado debe comunicar al Ayuntamiento la fecha prevista para la conclusión de las obras con una antelación mínima de un (01) mes.
2. El escrito en que se comunique la fecha de conclusión irá suscrito por el titular de la licencia y por el director facultativo de las obras.

Artículo 97. *Abandono o paralización de las obras*

1. No se permitirá en ningún caso que las obras comenzadas queden sin concluir o en una forma que perjudiquen el aspecto de la vía pública, las condiciones estéticas o del paisaje o que perturben la utilización normal del inmueble.
2. Si las obras quedan abandonadas o paralizadas, el Ayuntamiento ordenará la ejecución de los trabajos necesarios para evitar los efectos expuestos en el apartado anterior.
3. Con independencia de la adopción de estas medidas, se aplicarán las normas reguladoras de la enajenación forzosa de propiedades por incumplimiento del deber de edificación, de acuerdo con lo que prevea la normativa vigente y los instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 98. *Cortes de la vía pública*

1. El interesado está obligado a comunicar al Ayuntamiento la necesidad de cortar el tráfico en la vía pública mediante un escrito en que exponga el motivo que existe para esta actuación y la duración prevista para el corte, de acuerdo con lo que dispone la Ordenanza municipal de obras en la vía pública.
2. La interrupción o limitación del tráfico en la vía pública incumpliendo las condiciones establecidas se entenderá hecha sin autorización y el Ayuntamiento podrá ordenar que se acabe con la ocupación y se restituya el tráfico cortado, además de exigir las responsabilidades que correspondieren.

Artículo 99. *Obligaciones a la conclusión de las obras*

1. Durante los diez (10) días posteriores a la conclusión de las obras, el interesado deberá realizar las actuaciones siguientes:
 - a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, las vallas y las barreras que todavía permanezcan.
 - b) Construir el pavimento definitivo de las aceras.
 - c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y el resto de elementos urbanos que hubiesen sido afectados por las obras, si no se hubiese podido hacer antes a causa de ellas.
 - d) Colocar el número correspondiente a la finca, una vez asignado por el Ayuntamiento, que deberá adaptarse al modelo aprobado.
 - e) Solicitar a la Administración la colocación de la correspondiente placa de rotulación de la calle, cuando se trate de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle y que no dispusiesen de ella antes. Si la finca ya dispusiera de ella, deberá reponer la placa de acuerdo con las especificaciones que establezca el Ayuntamiento.
2. El plazo señalado en el apartado primero de este artículo podrá ser prorrogado por la Administración a petición del interesado siempre que se acredite que concurren razones que impidan cumplir estas prescripciones sin respetar el plazo indicado.

Artículo 100. *Ejecución subsidiaria*

1. Si se incumple alguna de las obligaciones establecidas en los artículos precedentes, el órgano competente dictará las disposiciones oportunas para subsanar las deficiencias, reponer los elementos urbanos afectados o reparar los daños y podrá ordenar la ejecución de los trabajos subsidiariamente a cargo del interesado, de acuerdo con lo que dispone la normativa reguladora del procedimiento administrativo.
2. Si el importe de la ejecución de las actuaciones correspondientes fuese superior al de la garantía constituida, el Ayuntamiento actuará en conformidad con lo que dispone la normativa sobre procedimiento administrativo común.
3. Será responsable subsidiario ante el Ayuntamiento la persona propietaria de la obra o la instalación y seguidamente la del solar, si perteneciera a otra.

Artículo 101. *Devolución de depósitos y cancelación de avales*

1. Al otorgarse la licencia de primera ocupación se devolverán las garantías constituidas, siempre que se hubiesen cumplido totalmente y a satisfacción del Ayuntamiento las obligaciones que garantizan.
2. Durante la fase de instrucción y, en cualquier caso, antes de la resolución por la que se otorgue la licencia de primera ocupación se encontrase pendiente de ejecución o pago alguna de las obras, reparaciones o gastos, cuyo importe hubiese estado asegurado mediante la garantía correspondiente, su devolución no se realizará hasta que las obras, reparaciones o gastos citados hayan sido ejecutados y satisfechos en su totalidad.

Artículo 102. Protección de la vía pública

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

Artículo 103. Instrucciones del Ayuntamiento

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

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

TÍTULO IV**Protección de la legalidad urbanística****Artículo 104. Formas de actuación administrativa**

1. La vulneración de las disposiciones de la normativa urbanística, de los planes e instrumentos de ordenación y de esta Ordenanza, motivará la incoación de tres tipos de procedimientos, cuya tramitación y resolución será compatible entre sí:

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

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

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

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

Artículo 105. Comienzo de las actuaciones

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

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

Artículo 106. Determinación de responsabilidad

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

Capítulo 1***Suspensión de actuaciones en ejecución y suspensión y anulación de actos administrativos legitimadores de la actividad de los particulares*****Artículo 107. Actuaciones en ejecución**

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

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

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

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

Artículo 108. *Orden de suspensión de las actuaciones*

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

2. Acordada la suspensión de las obras, la Alcaldía adoptará las medidas necesarias para garantizar la interrupción total de la actividad. En los casos de obras que se ejecuten sin licencia, para asegurar la efectiva paralización de los trabajos, se podrá ordenar la retirada de la obra de los materiales preparados para ser utilizados en ella y la maquinaria afecta a ella cuando el interesado no haya interrumpido la actividad en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas a contar desde la notificación de la resolución de suspensión y hubiese un riesgo de incumplimiento de la orden.

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

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

Artículo 109. *Suspensión de los efectos de licencias y autorizaciones*

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

Capítulo 2

Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística alterada

Artículo 110. *Plazo de legalización*

1. En el plazo de dos (02) meses a contar desde el día siguiente al de la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la correspondiente licencia o ajustar sus actuaciones al contenido de la licencia concedida o de la orden de ejecución dictada, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 194 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

2. Transcurrido el plazo de dos (02) meses sin que el interesado hubiese solicitado la licencia o sin que se haya ajustado a sus determinaciones o a las de la orden de ejecución, el Ayuntamiento decretará el derribo de las obras a costa del interesado e impedirá definitivamente los usos que se desarrollen. Procederá también el derribo cuando la licencia hubiese sido denegada por ser su otorgamiento contrario a lo que disponen las normas urbanísticas y sectoriales de aplicación así como cuando resulte imposible su legalización por saberse la misma contraria al planeamiento urbanístico en vigor.

Artículo 111. *Legalización de actuaciones terminadas*

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

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

3. Para la obtención del reconocimiento por parte del Ayuntamiento de la situación mencionada en el apartado anterior, el interesado deberá presentar la correspondiente solicitud en la que expondrá claramente su objeto y que irá acompañada de la documentación general establecida en esta Ordenanza y además de la siguiente, dirigida a demostrar el transcurso de los cuatro (04) años desde la total terminación de las obras:

- a) Un informe suscrito por un técnico competente por razón de la materia donde necesariamente se debe hacer constar:
 - a.1. Las características técnicas del edificio o construcción, con expresión de la superficie construida, superficie de parcela ocupada, número de plantas y número de viviendas o apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento susceptible de aprovechamiento independiente.

- a.2. Los antecedentes que consten sobre las obras hechas, con la fecha de su realización.
- a.3. Con base en los antecedentes y en las características de la edificación, el técnico informante deberá de expresar su criterio profesional sobre la antigüedad de la edificación y la de las últimas actuaciones realizadas.
- b) Unas fotografías de la edificación, donde queden claramente de manifiesto sus características externas y cualquier otro aspecto que el interesado considere necesaria para demostrar su antigüedad.
- c) Cualquier otro medio de prueba que el interesado considere necesario en relación con el objeto de su solicitud.
4. Corresponde al Alcalde resolver sobre la solicitud presentada previo informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento.
5. Transcurrido el plazo de dos (02) meses desde la incoación del procedimiento sin que se haya tomado ninguna resolución, la solicitud se podrá entender desestimada.

Artículo 112. *Imprescriptibilidad de determinadas actuaciones*

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres, sistemas generales, viales, zonas de equipamiento comunitario o edificios catalogados, se aplicará lo que dispone el artículo 200 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, sin que sea aplicable el régimen de prescripción de cuatro (04) años que dispone el artículo 236 del mencionado texto legal.

Capítulo 3:

*Inspección urbanística***Artículo 113.** *Facultades de la inspección*

1. Dentro de las atribuciones que las normas urbanísticas en vigor conceden a los entes locales en defensa de la legalidad urbanística, la inspección urbanística es la actividad que los órganos competentes han de realizar para comprobar que la actividad de edificación y uso del suelo se ajusta a las determinaciones del ordenamiento urbanístico.
2. El ejercicio de las competencias incluye las siguientes atribuciones:
 - a) Vigilar y controlar la actividad de todos los implicados en el proceso urbanístico de construcción y de utilización del suelo.
 - b) Constatar y denunciar cualquier anomalía que se observe.

Artículo 114. *Actas de inspección*

1. Las inspecciones urbanísticas motivarán el levantamiento de un acta donde se reflejarán los siguientes datos:
 - a) Los datos de identificación de todas las personas que intervienen: el promotor o promotores de la obra o instalación, el constructor, el propietario o propietarios y el técnico director.
 - b) Una breve descripción del objeto de la actuación
 - c) La fecha y la hora de la inspección
 - d) La situación de la obra o actuación en el momento de realizarse la actuación inspectora.
2. El acta será firmada por los funcionarios que intervienen y por la persona que estuviese a cargo de la actividad inspeccionada. Si ésta se niega a firmar, se hará constar esta circunstancia.
3. En cualquier caso, se entregará una copia del acta al responsable. Si no se encuentra presente en el lugar de la inspección o rechaza la entrega, el acta se remitirá al promotor y, caso de ser este desconocido, al propietario de la finca donde se haya realizado la inspección por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción.
4. Las actas de la inspección urbanística, suscritas y ratificadas en su contenido por los funcionarios responsables de su redacción, gozan de presunción de veracidad por lo que se refiere a los hechos que en ellas se recogen.

Capítulo 4

*Órdenes de ejecución***Artículo 115.** *Finalidad de las órdenes de ejecución*

1. De acuerdo con lo que dispone el artículo 170 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, las órdenes de ejecución tienen por objeto exigir de los propietarios el cumplimiento del deber urbanístico de conservar las obras, instalaciones y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución dará lugar a la responsabilidad administrativa correspondiente y a la ejecución subsidiaria de su contenido, de acuerdo con lo que disponen la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y la Ley 9/2001, de 17 de julio.
3. La falta de cumplimiento de la orden podrá dar lugar también a la imposición de multas coercitivas de acuerdo con lo que dispone el art. 204 3.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 116. *Fundamento de la orden ejecución*

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

Artículo 117. *Alcance del acto administrativo*

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

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

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

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

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

Artículo 118. *Tramitación del procedimiento administrativo*

1. En el procedimiento, una vez incoado, sea de oficio, sea por denuncia de un particular, deberá constar un acta de inspección firmada por los servicios técnicos, en la que se describan las deficiencias del inmueble en su estado de conservación y su incidencia sobre la seguridad, la salubridad o el ornato público.

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

Artículo 119. *Ejecución subsidiaria*

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

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

TÍTULO V

Convenios urbanísticos

Artículo 120. *Criterios generales y tipo de convenios*

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

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

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

a) Los plazos y las condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar ninguna modificación o alteración del citado planeamiento.

En los compromisos asumidos por las personas firmantes del convenio les será de aplicación la subrogación legal de los terceros adquirentes de parcelas o inmuebles.

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

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

Artículo 121. Tramitación

1. Una vez negociados y suscritos los convenios urbanísticos se someterán a información pública por un período mínimo de veinte (20) días, mediante la publicación de un edicto en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM).

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

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

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

5. Una vez suscritos, los convenios se inscribirán en el Registro de Convenios, de acuerdo con el Reglamento del Registro y Archivo de Convenios del Ayuntamiento (BOCM de 21 de abril de 2010).

Artículo 122. Régimen jurídico

Los convenios regulados en este título tendrán carácter jurídico administrativo a todos los efectos.

TÍTULO VI

Régimen sancionador

Capítulo 1

Principios de ejercicio de la potestad sancionadora

Artículo 123. Principio de proporcionalidad

1. Al imponer la sanción que corresponda se procurará siempre que guarde una debida proporción con las circunstancias concurrentes, que deberán ser atendidas por el instructor.

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

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

Artículo 124. Reincidencia

La reincidencia se considerará una circunstancia especialmente agravante de la responsabilidad respecto a los promotores y técnicos responsables de las obras o de las instalaciones

Capítulo 2

Las infracciones urbanísticas y su sanción

Artículo 125. Criterios generales

1. Las infracciones tipificadas por la Ley 9/2001, de 17 de julio y el Reglamento de disciplina urbanística (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio), serán sancionadas por el Ayuntamiento de acuerdo con los criterios de graduación y con la cuantía establecida en estas normas.

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

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

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

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

Artículo 126. Infracciones muy graves

Se considerarán muy graves las infracciones siguientes:

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

Artículo 127. Infracciones graves

Se considerarán graves las infracciones siguientes:

1. La realización de obras o actuaciones reguladas en esta Ordenanza sin disponer de la preceptiva licencia municipal.
2. Comenzar a ejecutar las obras o a desarrollar las actuaciones autorizadas con fundamento en un proyecto básico sin que el Ayuntamiento haya aprobado el proyecto de ejecución.
3. Comenzar la ejecución de las obras o el desarrollo de las actuaciones sin haber efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes.
4. Ejecutar las obras o las actuaciones sin disponer de la preceptiva dirección facultativa.
5. No colocar los carteles informativos en las obras, retirarlos de su lugar, alterar su contenido, no mantenerlos en condiciones que permitan su lectura o tenerlos en condiciones que puedan suponer un riesgo para las personas o los bienes.
6. No comunicar a la Administración las fechas de comienzo o conclusión de las obras o actuaciones, así como la terminación de las diferentes fases constructivas, en conformidad con lo que dispone esta Ordenanza, cuando con esta actitud se impida o dificulte el objeto de las actuaciones administrativas que se derivarían de las comunicaciones.
7. No comunicar al ayuntamiento la modificación del proyecto de acuerdo con lo que preceptúa el artículo 23 de esta Ordenanza, o presentar la comunicación fuera del plazo señalado siempre, en este último caso, que la modificación hubiese sido ejecutada.
8. No comunicar al Ayuntamiento las actuaciones a que hacen referencia los artículos 86, 87 y 89, dentro de los plazos en ellos señalados.
9. Impedir, retardar, dificultar u obstaculizar los actos de inspección que lleven a cabo los técnicos municipales.
10. El abandono de las obras.
11. No reponer los elementos afectados por la ejecución de las obras al estado en que se encontraban en el momento del comienzo.
12. La producción de ruidos o vibraciones durante la ejecución de las obras o actuaciones por encima de los límites impuestos por la Ordenanza reguladora, siempre y cuando esta acción no esté expresamente tipificada en la Ordenanza correspondiente, o no atender los requerimientos del Ayuntamiento para reducir su incidencia.
13. Ejecutar las obras o actuaciones una vez caducada la licencia que las ampara, declarada su resolución o revocación o decretada su suspensión de acuerdo con lo que dispone esta Ordenanza y la normativa aplicable.
14. Realizar cualquiera de las actuaciones sujetas al régimen de comunicación sin poner antes esta circunstancia en conocimiento del Ayuntamiento.
15. El incumplimiento de los plazos establecidos para la realización de las obras incluidas en los proyectos de urbanización aprobados por el Ayuntamiento, incluidas, si acaso, sus prórrogas.
16. Ocultar, alterar o falsear los datos aportados al expediente administrativo para la concesión de la licencia.
17. Ocupar o poner en uso los edificios o instalaciones sin contar con la licencia de primera ocupación.
18. Prestar los suministros provisionales de servicios a las obras en construcción o actuaciones en ejecución sin haber comprobado y acreditado la obtención por interesado de la correspondiente licencia municipal.
19. Prestar el suministro definitivo de servicios a las viviendas o locales que no dispongan de la preceptiva licencia de primera ocupación.
20. La demora en la corrección de los defectos observados en la realización de las obras una vez concluido el plazo concedido para subsanarlos.
21. La afectación de las redes públicas de servicios de suministro o evacuación de agua y sus conexiones.
22. No disponer los pasos para viandantes, disponerlos sin las adecuadas medidas de seguridad y protección o no mantenerlos en las adecuadas condiciones, salvo en estos dos últimos supuestos que se acredite que no ha habido riesgo para las personas o bienes.

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

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

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

26. La comisión de tres (03) infracciones leves dentro del plazo de un año o, cuando la duración de la actuación autorizada sea menor, dentro del plazo señalado para la ejecución de las obras o actuaciones autorizadas.

Artículo 128. *Infracciones leves*

1. Tendrán la consideración de infracciones leves las siguientes:

- a) En general, aquellas acciones u omisiones contrarias a las disposiciones de esta Ordenanza no expresamente calificadas como graves.
 - b) No comunicar al Ayuntamiento la transmisión de la licencia cuando se haya producido el cambio en el titular de la actividad autorizada.
 - c) La falta de limpieza en la obra o el acopio de materiales fuera de la zona cerrada.
 - d) La falta de cuidado en el mantenimiento de los carteles informativos, de manera que se dificulte la lectura de su contenido sin impedirla.
 - e) El depósito de escombros o materiales sobrantes en lugar no autorizado o por tiempo superior al que haya sido permitido.
 - f) La producción de ruidos por la incorrecta disposición o el estado de los elementos de protección instalados en los pasos provisionales.
 - g) La colocación del número de policía en el edificio o construcción sin que haya sido asignado por el Ayuntamiento, cuando sea el correspondiente.
 - h) No disponer en la obra de la documentación exigida en el artículo 84 de esta Ordenanza siempre y cuando sea aportada en el plazo de tres (03) días a contar desde la denuncia.
2. Las acciones u omisiones tipificadas en este precepto se calificarán como graves si se derivasen daños a los intereses generales o se generase un riesgo para los viandantes o para los bienes públicos.

Artículo 129. *Cuantía de las sanciones*

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

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

Artículo 130. *Órgano competente para la imposición de las sanciones*

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

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

Artículo 131. *Graduación de las sanciones*

1. Incoado el procedimiento, si el infractor reconoce expresamente su responsabilidad, se podrá dictar resolución sin más trámites.

2. Cuando la sanción a imponer sea de naturaleza pecuniaria, el interesado podrá abonar voluntariamente el importe en cualquier momento antes de que se dicte la resolución, lo que implicará automáticamente la conclusión del procedimiento. En este caso el interesado se beneficiará de una bonificación del 30% del importe de la sanción que se hubiera propuesto, siempre que presente además un compromiso de legalización con una garantía equivalente al 50% o al 100% del coste de la actuación, según se trate de actuaciones legalizables o ilegalizables, respectivamente. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que procedan.

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

- a) Si se trata de obras legalizables, la sanción se podrá rebajar en un 15% si el interesado abona la multa impuesta en el plazo de un (01) mes, siempre que presente dentro de dicho plazo un compromiso de legalización con una garantía equivalente al 50% del coste de la obra.
- b) Si se trata de una obra no legalizable, la sanción se podrá rebajar en un 15% si el interesado abona la multa impuesta en el plazo de un (01) mes, y presente dentro de dicho plazo un compromiso de derribo con un aval o garantía equivalente al 100% del coste de la actuación.

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

Artículo 132. Comunicación al Registro de la Propiedad

La incoación de un procedimiento sancionador será comunicada inmediatamente al Registro de la propiedad para que se practique la correspondiente nota marginal, de acuerdo con lo que dispone el artículo 56 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, que aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Artículo 133. Publicación de las sanciones impuestas

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

Artículo 134. Prescripción

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

DISPOSICIONES ADICIONALES

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

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

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

Cuarta.— En el plazo de seis (06) meses a contar desde la entrada en vigor de esta Ordenanza se creará en la unidad administrativa encargada de gestionar los procedimientos a los que se refiere esta Ordenanza un registro de licencias urbanísticas.

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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Aplicación a procedimientos en trámite.

Los procedimientos de concesión de las licencias reguladas en esta Ordenanza que se encuentren en tramitación en la fecha de su entrada en vigor se regirán por lo que se dispone en la normativa vigente en el momento de la solicitud.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIONES FINALES

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

Segunda.—Esta Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación del texto íntegro en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y siempre que haya transcurrido el plazo de quince (15) días establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.

ANEXO I

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN LAS ACTUACIONES SUJETAS AL PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

La solicitud por la que se comunica al Ayuntamiento de Galapagar la actuación deberá presentarse con carácter previo a ejecutarse esta en el modelo normalizado que, en cada momento, apruebe el Ayuntamiento que deberá incluir, entre otras, la siguiente información:

- Emplazamiento del inmueble y referencia catastral.
- Descripción y alcance de las obras a realizar con indicación de las dimensiones o superficie de la actuación y materiales a utilizar.
- Plazo estimado de duración de las obras.

Además deberá aportarse la documentación que, a continuación, se señala:

- Declaración responsable en modelo normalizado y con las siguientes modalidades:
 - Si se tratan de actuaciones que no precisan proyecto técnico, la declaración responsable deberá venir suscrita por el interesado o solicitante de la licencia.
 - En caso de que la actuación requiera la presentación de un proyecto técnico, además, declaración responsable suscrita por el Técnico autor del mismo que garantice la viabilidad técnica, geométrica y urbanística de lo solicitado así como su adecuación a la totalidad de la normativa vigente al momento de la solicitud.
- Autoliquidación de las tasas por tramitación de licencias e Impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras.
- Autoliquidación de la tasa por ocupación de la vía pública si se instala contenedor y/o sacos de escombros.
- Documento por el que se acredite haber depositado la fianza que garantice la correcta gestión de residuos de la construcción y demolición.
- Fotografías de estado actual.
- Croquis detallado y, en su caso, planos de planta, alzado y sección de la actuación pretendida a escala adecuada.
- Presupuesto de ejecución material de las obras suscrito por el contratista o, en su caso, por el técnico redactor del proyecto.

En su caso:

- Proyecto técnico y dirección facultativa en los supuestos expresamente previstos en esta ordenanza.
- En las actuaciones de acondicionamiento de espacios libres en el interior de la parcela, plano de la totalidad del arbolado existente en la parcela con indicación de los ejemplares que pudieran verse afectados.
- Cuando proceda, copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones, administrativas cuando sean legalmente exigibles al solicitante o acreditación de haber sido solicitadas.

ANEXO II

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

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

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

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

I. Documentación técnica

Estará formada por los siguientes documentos:

- I.1. Dos (2) ejemplares del proyecto, redactado, firmado y rubricado por un técnico que sea competente en función de las actuaciones que se incluyan, que deberán estar debidamente visa-

dos por el Colegio profesional que corresponda. Cuando sea necesaria la emisión de informes por parte de otras administraciones públicas se presentarán tantos proyectos como informes se hayan de emitir.

El proyecto se presentará en formato DIN A-4 así como en formato digital (Planos en los formatos DWG o DXF y texto en formato PDF) y se compondrá, al menos, de los documentos señalados en el Anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, si se tratase de un Proyecto de ejecución.

A título enunciativo, el Proyecto de ejecución deberá componerse, al menos de los siguientes documentos:

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

- La duración prevista para las obras.
- Las circunstancias urbanísticas que concurren en el proyecto en relación con las que se desprenden de la normativa urbanística de aplicación, referidas al volumen edificable, edificabilidad, superficie de parcela en relación con la parcela mínima, altura de la edificación, el tanto por ciento de ocupación de parcela, las distancias a lindes y vías públicas y el número de viviendas.
- Justificación, en su caso, de adecuación del proyecto a la normativa sectorial de aplicación.
- Justificación, en su caso, de adecuación del proyecto al Código Técnico de la Edificación (CTE) como marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- La identificación de los agentes que intervienen en el proceso de edificación, de acuerdo con lo que dispone la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.
- La identificación del coordinador de seguridad y salud que haya intervenido en el proceso de elaboración del proyecto de acuerdo con lo que dispone el Real Decreto 1627/97, de 24 de octubre.
- Certificado de eficiencia energética (Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el "Procedimiento básico para la certificación energética de edificios de nueva construcción).
- Las determinaciones relativas al cumplimiento que dispone la normativa sobre infraestructuras de acceso a servicios de telecomunicaciones, que irán reflejadas en el correspondiente plano.
- Los documentos relativos al control de calidad de la edificación
- El presupuesto total de todas las obras para las que se solicita licencia, desglosado por capítulos.
- Declaración de haberse colocado en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las obras, cartel normalizado por el Ayuntamiento anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras para las que esta se pretende
- Declaración de conformidad del Proyecto con la normativa urbanística en vigor redactado por el técnico redactor del proyecto

I.1.b) Los planos siguientes:

- Plano de situación a escala 1:2000 donde se indique la finca afectada por las obras objeto de la licencia e incluya la calificación urbanística determinada por el planeamiento general.
- Un plano de emplazamiento a escala 1:500 con el parcelario acotado en que se incluirá:
 - Si se proyecta una edificación entre medianeras: las edificaciones vecinas con expresión de la volumetría.
 - Si se proyecta una edificación aislada: un plano topográfico y de la vegetación existente y de la que se propone.
- Planos acotados de plantas, alzados y secciones a escala adecuada, donde se indiquen separadamente el estado actual y el estado que se proyecta.
- Los planos de fachadas a escala adecuada.
- Los planos de secciones del edificio y, si es una edificación aislada, del terreno, incluido el vial, con indicación de los movimientos de tierras que se vayan a ejecutar.
- Cuando se trate de la construcción de una edificación aislada será necesario incorporar los planos de las plantas, alzados y secciones de las vallas.
- Un plano que refleje la infraestructura común prevista para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.

I.1.c) El estudio de seguridad y salud o el estudio básico de seguridad y salud, según proceda, en conformidad con lo que dispone el Real decreto 1627/97, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

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

I.1.e) Estudio geotécnico.

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

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

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

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

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

II. Otros documentos

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

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

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

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

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

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

III.7. Si la edificación para la que se solicita la licencia se ha de destinar principalmente a una actividad para el ejercicio de la cual se requiera una autorización o licencia municipal, el solicitante debe acompañar el documento que acredite que dispone de la licencia de actividad o que ha sido solicitada.

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

III.10. Si se trata de obras con urbanización simultánea se deberá acompañar los documentos que enumera el artículo 43 de esta ordenanza.

III.11. Una nota simple informativa del Registro de la Propiedad.

III.12. Informe, en su caso, de la Entidad Urbanística Colaboradora a la que pertenece el inmueble donde pretende desarrollarse la actuación.

IV. Documentos relativos a las autorizaciones municipales complementarias que se soliciten

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

- Para la ocupación de la vía pública con vallas, andamios, casetas de obra, materiales de construcción o cualquier elemento ligado a la ejecución de las obras se presentarán los documentos que se soliciten en la Ordenanza correspondiente.
- Para la autorización de vado provisional se presentará un plano con la ubicación exacta en la que se pretenda situar el vado provisional conforme a lo estipulado, en su caso, en la Ordenanza municipal de obras en la vía pública.
- Para la realización de obras de conexión a las redes de suministro de servicios de agua o alcantarillado, se presentará la documentación exigida en la Ordenanza municipal de obras en la vía pública.
- Para la instalación de una grúa será necesario acompañar la documentación señalada en el artículo 76 de esta ordenanza.

ANEXO III

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

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

- a) Instancia según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Galapagar.
- b) Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y el impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras. Esta documentación se presentará con la justificación de haberse producido su ingreso conforme a lo previsto en las ordenanzas fiscales municipales.
- c) Fotocopia, en su caso, de la Declaración catastral por agregación, agrupación, segregación o división de bienes inmuebles (Modelo 903-N) cuando el solar sobre el que se pretende la actuación proceda de una agregación, agrupación, segregación o división de bienes inmuebles autorizada por el Ayuntamiento de Galapagar.
- d) Acreditación de la representación, en caso de actuar por nombre y cuenta de tercero.
- e) Dos (2) ejemplares del proyecto, redactado, firmado y rubricado por un técnico que sea competente en función de las actuaciones que se incluyan, que deberán estar debidamente visados por el Colegio profesional que corresponda. Cuando sea necesaria la emisión de informes por parte de otras administraciones públicas se presentarán tantos proyectos como informes se hayan de emitir.

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

- e.1. Una memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar y en la que deberá de precisarse en qué fases o momento es indispensable la presencia en la obra del técnico director.
- e.2. Un plano topográfico, a escala 1:500, con indicación detallada de las cotas altimétricas, edificación y arbolado existente, características de los terrenos e información de las fincas o edificaciones vecinas que puedan resultar afectadas por la actuación.
- e.3. Plano de emplazamiento a escala 1:2000.
- e.4. Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor que 1:500, en que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan resultar afectadas por la actuación.
- e.5. Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a tomar en relación con la propia obra, la vía pública y las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el rebaje o terraplén.
- e.6. Estudio del terreno o del solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
- e.7. Plan de gestión de residuos con estimación del volumen de escombros a generar con la actuación.
- f) Acreditación de haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento la fianza encaminada a garantizar su correcta gestión.
- g) Informe, en su caso, de la Entidad Urbanística Colaboradora a la que pertenece el inmueble donde pretende desarrollarse la actuación.
- h) En su caso, licencia de tala de árboles o acreditación de haberla solicitado.

ANEXO IV

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

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

- a) Instancia según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Galapagar.
- b) Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y el impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras. Esta documentación se presentará con la justificación de haberse producido su ingreso conforme a lo previsto en las ordenanzas fiscales municipales.
- c) Acreditación de la representación, en caso de actuar por nombre y cuenta de tercero.

Dos (2) ejemplares del proyecto, redactado, firmado y rubricado por un técnico que sea competente en función de las actuaciones que se incluyan, que deberán estar debidamente visados por el Colegio profesional que corresponda. Cuando sea necesaria la emisión de informes por parte de otras administraciones públicas se presentarán tantos proyectos como informes se hayan de emitir.

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

- a) Una memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar y en la que deberá de precisarse en qué fases o momento es indispensable la presencia en la obra del técnico director.
- b) Una memoria técnica en la que se describan las características de los trabajos, se incluya un programa de actuaciones y se enumeren con detalle las medidas a tomar con relación a la vía pública y a las construcciones o predios vecinos.
- c) Plano de emplazamiento a escala 1:2000.
- d) Planos a escala adecuada del estado de la edificación existente, en plantas y alzados, que permitan apreciar el alcance del derribo proyectado.
- e) Garantía de reposición de los daños que se puedan ocasionar a bienes públicos y a los servicios con motivo de la ejecución de las obras.
- f) Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos y el impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras. Esta documentación se presentará con la justificación de haberse producido su ingreso conforme a lo previsto en las ordenanzas fiscales municipales.
- g) Plan de gestión de residuos con estimación del volumen de escombros a generar con la actuación y acreditación de haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento la fianza encaminada a garantizar su correcta gestión.
- h) Fotografías de las fachadas del edificio en las que se pueda apreciar si en la obra a derribar existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional.
- i) La comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el Colegio profesional correspondiente.
- j) Si se trata de obras de derribo de edificios situados entre medianeras se deberá incorporar un certificado suscrito por un técnico competente sobre la solidez de la edificación y la no afectación a las edificaciones colindantes.
- k) Informe, en su caso, de la Entidad Urbanística Colaboradora a la que pertenece el inmueble donde pretende desarrollarse la actuación.

ANEXO V

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

Queda suprimido con la modificación publicada en el BOCM 20.04.2012.

ANEXO VI

DOCUMENTACION A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION

- a) Instancia según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Galapagar.
- b) Autoliquidación de las tasas por tramitación de licencias urbanísticas y el impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras. Esta documentación se presentará con la justificación de haberse producido su ingreso conforme a lo previsto en las ordenanzas fiscales municipales.
- c) Acreditación de la representación, en caso de actuar por nombre y cuenta de tercero.
- d) Dos (2) ejemplares del proyecto redactado por un técnico competente y visado por el colegio correspondiente. El proyecto se presentará en formato DIN A-4 (Planos en los formatos DWG o DXF y texto en formato PDF) y constará de los siguientes documentos:
 - d.1. Una memoria que justifique la procedencia de la parcelación que se pretende y sus características. Se describirá cada una de las fincas originales que existan, con sus servidumbres si fuese el caso y las cargas que las graven, así como cada una de las nuevas parcelas, donde quedará de manifiesto que son adecuadas para el uso asignado por las normas urbanísticas y aptas para la edificación, en su caso, por disponer de los servicios mínimos necesarios.
 - d.2. Un plano del estado actual a escala adecuada clasificación urbanística de la parcela en el que consten las fincas originales existentes en el parcelario oficial, con las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
 - d.3. Los planos de parcelación a escala adecuada urbanística de la parcela, donde consten representadas las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas no aprovechables de acuerdo con las disposiciones de los instrumentos de ordenación. Los planos deberán detallar las parcelas divisibles y las indivisibles e indicar la situación de las zonas verdes, espacios libres, de dotaciones, de equipamientos, de servicios y del suelo correspondiente al 10% de aprovechamiento medio del sector o de los polígonos de actuación del plan, si fuere el caso.
 - d.4. La información gráfica en soporte informático.

- e) Una nota simple informativa del Registro de la Propiedad sobre el estado de la finca
- f) El título de propiedad de la finca. Si el promotor de la parcelación no fuera el propietario de los terrenos, deberá presentar la autorización del propietario o propietarios.
- g) Una descripción detallada de las fincas resultantes de acuerdo con lo que disponen la Ley y el Reglamento Hipotecarios.
- h) Expresa del técnico Facultativo habilitado legalmente de la conformidad de la parcelación con la normativa urbanística aplicable.
- i) En caso de parcelaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección, informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la Consejería competente en materia de agricultura.
- j) En su caso, informe de la Entidad Urbanística Colaboradora

ANEXO VII

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

- a) Instancia según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Galapagar.
- b) Autoliquidación de las tasas por tramitación de licencias urbanísticas.
- c) Un certificado firmado y rubricado por el facultativo director de las obras en que se haga constar la fecha de terminación y se declare que las obras se han ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado y sus modificaciones, si acaso, que se han cumplido las condiciones impuestas en la licencia y que la edificación está en condiciones de ser utilizada. El certificado final de obra debe incluir la constancia de los extremos a que se refiere la normativa vigente en cada momento en materia de acceso a infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- d) Un certificado final de las obras de urbanización, si éstas se hubiesen ejecutado simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.
- e) El acta de recepción de la obra con el contenido mínimo que señala el artículo 6 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación.
- f) Un plano a escala adecuada que muestre con detalle la situación de las conexiones con los servicios urbanos de suministro y evacuación de agua, gas, electricidad, saneamiento, telefonía y telecomunicaciones.
- g) Una fotocopia de la declaración catastral por nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación de bienes inmuebles (Modelo 902-N), debiendo haber solicitado previamente en el Ayuntamiento de Galapagar la asignación del correspondiente número de policía, caso de no haberse asignado de oficio, para incluirlo en el documento de declaración catastral.
- h) Una fotocopia de la solicitud de alta en los servicios municipales de recogida de residuos y alcantarillado, de entrada de vehículos y, si acaso, de concesión de la licencia de vado.
- i) Libro del edificio, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 14 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la calidad de la edificación de la Comunidad de Madrid.
- j) En su caso, documentación técnica justificativa debidamente visada de las modificaciones introducidas en el proyecto durante la fase de ejecución de las obras de construcción para su aprobación, previa o simultánea a la obtención de la licencia de primera ocupación.
- k) Acreditación documental de la correcta gestión de residuos de la construcción y demolición conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
- l) Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
- m) En su caso, acreditación de asignación del número de policía del inmueble.

ANEXO VIII

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

- a) Instancia según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Galapagar.
- b) Autoliquidación de las tasas por tramitación de licencias.
- c) Dos (2) ejemplares del proyecto redactado por un técnico competente y visado por el colegio correspondiente. El proyecto se presentará en formato DIN A-4 (Planos en los formatos DWG o DXF y texto en formato PDF) y constará de los siguientes documentos:
- d) Un proyecto técnico que estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:
 - 1. Una memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

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

En Galapagar, a 29 de agosto de 2012.—El alcalde, Daniel Pérez Muñoz.

(03/29.229/12)