

# **NORMAS DE TRAMITACIÓN**

## **REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

## ÍNDICE

	Pág.
<b>SECCIÓN PRIMERA. GENERALIDADES</b>	5
ART. 1. ACTIVIDADES REGULADAS	5
ART. 2. NORMAS GENERALES DE TRAMITACIÓN	5
<b>SECCIÓN SEGUNDA. INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b>	7
ART. 3. EXAMEN DE DOCUMENTOS	7
ART. 4. OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS, FOTOCOPIAS, ETC.	7
ART. 5. CONSULTAS	7
ART. 6. CÉDULAS URBANÍSTICAS	7
<b>SECCIÓN TERCERA. SOLICITUD DE SECTORIALIZACIÓN EN SUELO URBANIZABLE</b>	9
ART. 7. SOLICITUD DE INFORMACIÓN	9
ART. 8. CONCRECIÓN DEL CONTENIDO URBANÍSTICO	9
ART. 9. SECTORIALIZACIÓN	10
<b>SECCIÓN CUARTA. TRAMITACIÓN DE PLANES PARCIALES Y SUS MODIFICACIONES</b>	11
ART. 10. AVANCE DE LOS PLANES PARCIALES	11
ART. 11. CONTENIDO	11
ART. 12. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE RANGO SUPERIOR	11
ART. 13. DETERMINACIONES	11
ART. 14. DOCUMENTACIÓN	12
ART. 15. NÚMERO DE EJEMPLARES	16
ART. 16. TRAMITACIÓN	16
ART. 17. MODIFICACIONES	16
<b>SECCIÓN QUINTA. ESTUDIOS DE DETALLE</b>	17
ART. 18. FUNCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	17
ART. 19. CONTENIDO SUSTANTIVO	17
ART. 20. CONTENIDO FORMAL	18
ART. 21. NÚMERO DE EJEMPLARES	19
ART. 22. TRAMITACIÓN	19
<b>SECCIÓN SEXTA. PROYECTOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN</b>	20
ART. 23. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN	20
ART. 24. OBJETO	20
ART. 25. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO	21
ART. 26. OBRAS DE URBANIZACIÓN. CONTENIDO	21
ART. 27. ESPECIFICACIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	22
ART. 28. DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN	33
ART. 29. MEMORIA Y ANEJOS	33
ART. 30. PLANOS	37
ART. 31. PLIEGOS DE CONDICIONES	40

	Pág.
ART. 32. PRESUPUESTO	41
ART. 33. DOCUMENTACIÓN	43
ART. 34. MODIFICACIONES	43
<b>SECCIÓN SÉPTIMA. ALINEACIONES, TRAZADOS Y RASANTES</b>	<b>44</b>
ART. 35. SOLICITUD DE INFORMACIÓN	44
ART. 36. SOLICITUD DE SEÑALAMIENTO Y TIRA DE CUERDAS	44
ART. 37. EJECUCIÓN DEL SEÑALAMIENTO	44
ART. 38. SOLARES CON ALINEACIÓN INTERIOR	45
ART. 39. SERVIDUMBRE DE PASO	45
<b>SECCIÓN OCTAVA. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS</b>	<b>46</b>
ART. 40. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL	46
ART. 41. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD AUTORIZADA	47
ART. 42. CONTENIDO DE LA LICENCIA	48
ART. 43. NORMAS Y CONDICIONES APLICABLES	48
ART. 44. INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS	49
ART. 45. COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS	49
<b>SECCIÓN NOVENA. LICENCIAS DE PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN</b>	<b>50</b>
ART. 46. SOLICITUD	50
<b>SECCIÓN DÉCIMA. LICENCIAS DE OBRA</b>	<b>51</b>
ART. 47. CONDICIONES GENERALES	51
ART. 48. VALIDEZ Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRA	52
ART. 49. CAMBIO DE USO	53
ART. 50. OTRAS DISPOSICIONES SOBRE LICENCIAS DE OBRA Y URBANIZACIÓN	54
<b>SECCIÓN DECIMOPRIMERA. LICENCIAS DE OBRA DE URBANIZACIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>	<b>57</b>
ART. 51. SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	57
ART. 52. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	57
ART. 53. ANUNCIO DEL COMIENZO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	58
ART. 54. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS PARA MOVIMIENTOS DE TIERRAS	59
<b>SECCIÓN DECIMOSEGUNDA. LICENCIAS DE OBRA DE EDIFICACIÓN Y DERRIBO</b>	<b>60</b>
ART. 55. TIPOS	60
ART. 56. SOLICITUD DE LICENCIA	62
ART. 57. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA	62
ART. 58. OBRAS DE AMPLIACIÓN O REFORMA QUE AFECTEN A LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO	64
ART. 59. OBRAS MENORES	64
ART. 60. LICENCIAS DE INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y BANDERINES	65

	Pág.
ART. 61. LICENCIAS EN EDIFICIOS O ENTORNOS CATALOGADOS	66
ART. 62. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE DERRIBOS ESTRUCTURALES	66
<b>SECCIÓN DECIMOTERCERA. RUINAS</b>	<b>68</b>
ART. 63. EDIFICIOS EN ESTADO RUINOSO	68
ART. 64. DECLARACIÓN DE ESTADO RUINOSO	68
ART. 65. SOLICITUD	68
ART. 66. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO	68
ART. 67. RUINA INMINENTE	69
<b>SECCIÓN DECIMOCUARTA. VALLADO DE OBRAS</b>	<b>70</b>
ART. 68. VALLADO DE OBRAS	70
ART. 69. VALLADO DE URBANIZACIONES Y ESPACIOS LIBRES	70
ART. 70. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS	71
<b>SECCIÓN DECIMOQUINTA. EJECUCIÓN DE OBRAS</b>	<b>73</b>
ART. 71. CONDICIONES	73
ART. 72. DIRECCIÓN FACULTATIVA	74
ART. 73. RENUNCIA Y NUEVA DESIGNACIÓN DE TÉCNICOS	74
ART. 74. CAMBIO DE EMPRESA CONSTRUCTORA	75
ART. 75. MODIFICACIONES DEL PROYECTO	75
ART. 76. DOCUMENTACIÓN EN EL LUGAR DE LA OBRA O INSTALACIÓN	76
ART. 77. INSPECCIONES	76
<b>SECCIÓN DECIMOSEXTA. CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES</b>	<b>78</b>
ART. 78. CONCLUSIONES DE LAS OBRAS O INSTALACIONES	78
<b>SECCIÓN DECIMOSEPTIMA. LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES</b>	<b>80</b>
ART. 79. SOLICITUD	80
ART. 80. CONSULTAS	80
ART. 81. INSPECCIÓN	80
ART. 82. TIPOS DE ACTIVIDADES	80
ART. 83. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE APERTURA	83
ART. 84. BAJA Y ARRENDAMIENTO DE ACTIVIDADES	86
<b>SECCIÓN DECIMOCTAVA. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN</b>	<b>87</b>
ART. 85. OBJETO	87
ART. 86. SOLICITUD	87
ART. 87. INSPECCIÓN	87

## **SECCIÓN PRIMERA. GENERALIDADES**

### **ARTÍCULO 1. ACTIVIDADES REGULADAS**

Las actividades que se regulan en estas normas son las siguientes:

- Información urbanística.
- Planes Parciales y sus modificaciones.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización y sus modificaciones.
- Alineaciones y rasantes.
- Parcelaciones y reparcelaciones, segregaciones y agrupaciones de fincas.
- Licencias de obra.
- Movimientos de tierras.
- Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.
- Licencias de primera ocupación.

### **ARTÍCULO 2. NORMAS GENERALES DE TRAMITACIÓN**

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia con las especificaciones señaladas a continuación, y concretadas en los artículos siguientes de estas Normas.

1. Las peticiones que se formulen sobre las materias señaladas en el artículo 1 que deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o mandatario, deberán presentarse en el Registro General del Ayuntamiento.
2. Los informes por escrito evacuados a instancia de parte, expedición de licencias y otros documentos así como las copias de planos y similares devengarán los derechos y tasas correspondientes. El impreso de autoliquidación debidamente abonado en la caja municipal formará parte de la documentación exigida en la solicitud.
3. En los proyectos y certificados técnicos exigidos para algunas solicitudes en los artículos siguientes, se consignará el nombre y dirección del facultativo competente, y la documentación deberá ser visada en el Colegio Oficial correspondiente.
4. Toda la documentación se presentará en formato normalizado A-4 (UNE). Los planos serán doblados a dichas dimensiones.
5. La falta de presentación de los documentos que para cada tipo de licencia se requieran en un plazo de diez días desde la solicitud, salvo disposición en contrario del acto concreto de que se trate, dará lugar a que se tenga por desistida la petición, archivándose el expediente sin más trámite, de conformidad con lo previsto en el artículo 71.1 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento

Administrativo Común, todo ello con independencia del abono de las tasas correspondientes por la tramitación efectuada.

## **SECCIÓN SEGUNDA. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **ARTÍCULO 3. EXAMEN DE DOCUMENTOS**

Se efectuará en las oficinas municipales en la unidad técnica o administrativa que el Ayuntamiento determine.

### **ARTÍCULO 4. OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS, FOTOCOPIAS, ETC.**

Se solicitarán en las oficinas municipales, en la unidad técnica o administrativa que el Ayuntamiento determine y serán expedidas en el plazo de diez días, previo pago de su importe.

### **ARTÍCULO 5. CONSULTAS**

- a) Las consultas verbales se efectuarán en las Unidades Técnicas o Administrativas que tengan atribuida la función objeto de la consulta, dentro del horario general de oficinas o del especial que al efecto se establezca.
- b) Las informaciones formalizadas por escrito se ajustarán a los siguientes trámites:
  1. Solicitud del interesado en la que se especifiquen los datos urbanísticos que se desee obtener, acompañada del impreso de autoliquidación debidamente reintegrado.
  2. Informe del Arquitecto afecto al negociado correspondiente, en el que se dará respuesta a la petición formulada.
  3. Dictamen de la Comisión de Urbanismo.
  4. Comunicación de la información resultante por el Secretario General, salvo que hubiera incertidumbre sobre todos o parte de los datos relativos a la situación urbanística, en cuyo caso se elevará el expediente a la Comisión de Gobierno a fin de que decida sobre la interpretación que haya de darse a los aspectos no suficientemente explícitos.

### **ARTÍCULO 6. CÉDULAS URBANÍSTICAS**

1. Conforme a lo autorizado en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento, a petición de los interesados, expedirá una CÉDULA URBANÍSTICA (documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca incluida en el término municipal).

2. SOLICITUD. Las solicitudes se formularán en impresos normalizados que facilitará la Administración Municipal y que se presentarán debidamente reintegrados en el Registro del Ayuntamiento, suscritos por el solicitante y acompañados del impreso de autoliquidación debidamente abonado en Caja Municipal.
3. OBLIGATORIEDAD DE LA CÉDULA URBANÍSTICA. Será preceptiva la presentación de cédula urbanística acompañando a la solicitud de licencia de parcelación o reparcelación de fincas, y edificios de nueva planta en todo caso, y en aquellos otros que el Ayuntamiento considere conveniente. En dichos impresos se describirá con detalle la finca o sector de que se trate, con plano de emplazamiento a escala de 1:1.000 a 1:5.000 (terrenos no urbanos).
4. VALIDEZ Y CADUCIDAD. La validez de la cédula urbanística se entenderá automáticamente caducada cuando se modifiquen las Ordenanzas o Normas Urbanísticas vigentes en el momento de su expedición, sin que sea preciso su notificación.



## **SECCIÓN TERCERA. SOLICITUD DE SECTORIALIZACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

### **ARTÍCULO 7. SOLICITUD DE INFORMACIÓN**

- a) Cuando un propietario de Suelo Urbanizable No Programado esté interesado en llevar a cabo el desarrollo de un área específica que no comprende la totalidad del ámbito de calificación, conforme a lo dispuesto en el artículo de la LSV/98 podrá solicitar al Ayuntamiento información sobre la viabilidad urbanística del proyecto y las exigencias de conexión con los Sistemas Generales que sean exigibles.
- b) La documentación a acompañar a la solicitud será la siguiente:
- 1.- Impreso en el que se especifique el área que se pretende desarrollar en plano topográfico de los oficiales del Ayuntamiento a escala 1:5.000.
  - 2.- Escritura de propiedad del terreno o documento notarial que acredite la conformidad del propietario con la actuación.
  - 3.- Impreso de autoliquidación debidamente abonado en la Caja Municipal.
- c) La Información se ajustará a los siguientes trámites:
- 1.- Solicitud del interesado.
  - 2.- Informe del arquitecto afecto al negociado de Urbanismo en el que se expondrá el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos exigido por el Plan General para la delimitación como sector de la finca o fincas sobre las que se propone la actuación. En caso de que sea factible la delimitación las exigencias de conexión con los Sistemas Generales de la ciudad. Si no fuera factible la delimitación del sector el informe expondrá las razones justificativas y, en su caso, los terrenos que deberían añadirse al área objeto de la actuación para alcanzar la viabilidad urbanística de la misma.
  - 3.- Dictamen de la Comisión de Gobierno.
  - 4.- Comunicación de la información resultante al interesado por el Secretario General. El contenido de la información será vinculante para el Ayuntamiento en el plazo que en la respuesta se especifique.

## **ARTÍCULO 8. CONCRECIÓN DEL CONTENIDO URBANÍSTICO**

Si resultara viable urbanísticamente la delimitación del sector, el propietario o promotor de la operación deberá firmar con el Ayuntamiento un Convenio Urbanístico en el que se especificarán las características de la promoción, el sistema de actuación, los beneficios y cargas de la misma y los plazos y garantías para su desarrollo y que será tramitado conforme a la LMPSU/75.

## **ARTÍCULO 9. SECTORIALIZACIÓN**

A) Suscrito el citado convenio se materializará la delimitación en un expediente específico que incluirá:

1.- Plano de situación a escala 1:5000.

2.- Plano topográfico suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente con la medición de la superficie del sector y descripción de su perímetro.

3.- Cuadro de características extraído del Convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento.

B) El expediente será aprobado Inicialmente por el Alcalde y expuesto al público por un periodo de 15 días, dándose cuenta a la Consejería de Obras Públicas del la CAM.

C) Resueltas las posibles alegaciones, el Pleno Municipal lo aprobará definitivamente. Una vez publicada esta aprobación en el BOCM el suelo se desarrollará por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, tramitado conforme a lo dispuesto en los Reglamentos de Gestión y Planeamiento y en la Legislación Autonómica.

Los Programas de Actuación Urbanística deberán incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II.

## **SECCIÓN CUARTA. TRAMITACIÓN DE PLANES PARCIALES Y SUS MODIFICACIONES**

### **ARTÍCULO 10. AVANCE DE LOS PLANES PARCIALES**

Con carácter previo a la redacción del Plan definitivo se presentará un avance que contenga una memoria en la que se explicita la finalidad que se pretende, los medios económicos de que se dispone, las etapas en que se proyecta desarrollar el Plan y una descripción de la ordenación propuesta. Se acompañará al menos un plano explicativo a escala 1:2.000 con curvas de nivel de metro en metro en el que se delimite claramente el sector objeto del Plan.

Sobre dicho documento el Ayuntamiento expondrá sus sugerencias, sin que en ningún caso tenga más alcance que el meramente informativo.

Cuando el diseño del Plan Parcial respete los esquemas indicativos incluidos en el Plan General, el Ayuntamiento podrá eximir de la presentación del Avance. Asimismo se eximirá de la presentación del Avance en los suelos procedentes del SUNS que hubieran incluido el esquema de ordenación en el expediente de la delimitación del Sector.

### **ARTÍCULO 11. CONTENIDO**

El contenido de los Planes Parciales se ajustará, como mínimo, a lo previsto en los artículos 45 y 57 del Reglamento de Planeamiento y lo establecido en el capítulo 2o (Art. 3.13) de la Ley 4/84, de 10 de febrero sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

### **ARTÍCULO 12. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE RANGO SUPERIOR**

Los Planes Parciales se ajustarán a las ordenanzas de uso y volumen incluidas en el Plan General de Ordenación.

### **ARTÍCULO 13. DETERMINACIONES**

Las determinaciones que el Plan Parcial deberá contener serán:

1. Delimitación del área de Planeamiento.
2. Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio en razón de aquéllos y, en su caso, la división en polígonos y unidades de actuación.

3. Señalamiento de las reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión en la cuantía determinada en el Plan General y regulada en el Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
4. Fijación de las reservas de terrenos para equipamientos exigidos por la legislación vigente (Anexo al Reglamento de Planeamiento).
5. Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección en toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción exigida por el Plan General para cada uno de los usos previstos.
6. Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
7. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
8. Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización.
9. En los planes de iniciativa particular, todos los documentos y garantías exigidas por la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

## **ARTÍCULO 14. DOCUMENTACIÓN**

### **A) Información.**

Información general del sector en relación con la ciudad y con el planeamiento de nivel superior que incluirá como mínimo:

#### **1. Documentos escritos:**

- Determinaciones y previsiones de planeamiento superior.
- Características materiales del territorio: geológicas, geotécnicas y topográficas, etc.
- Infraestructuras existentes, abastecimiento de agua y energía eléctrica disponible, capacidad de las redes de evacuación generales.

#### **2. Documentos gráficos.**

Deberán reflejar el estado actual de los terrenos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes.

La escala mínima será 1:2.000.

- Situación en relación con la estructura orgánica correspondiente al planeamiento de nivel superior.

- Ordenación establecida para el sector por el Plan General.

Topográfico con curvas de nivel de metro en metro, de los originales del Ayuntamiento o visado por el Colegio de Topógrafos.

- Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

#### B) Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

1. Conclusiones de la información.

2. Indicación de los términos en que se han recogido las determinaciones del artículo 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento.

3. Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.

4. Descripción del planeamiento y la solución propuesta.

5. Adecuación del planeamiento y la solución propuesta a los estándares fijados en el Anexo del Reglamento de reglamento de Planeamiento.

6. Cuadros de características del planeamiento incluyendo todos los datos numéricos necesarios para la interpretación adecuada de las características del planeamiento.

7. Estudio Económico.

8. Plan de Etapas.

#### C) Planos de Proyecto.

Este estará constituido, al menos, por los documentos siguientes:

P.1.: Plano de relación con la ciudad.

P.2.: Plano de relación del sector con el planeamiento de la ciudad y ámbito territorial de nivel superior (Plan General).

P.3.: Plano de Estado Actual.  
(Contendrá los elementos existentes y servidumbres).

P.4.: Plano de Red Viaria.  
(Contendrá la Red Viaria de tráfico y la Red Viaria Primaria peatonal).

P.4.1.: Perfiles longitudinales de la Red Viaria Primaria de tráfico y peatonal.

P.4.2.: Secciones transversales tipo.

P.5.: Plano de movimiento de tierras.

(Indicará las curvas primitivas y las rectificadas).

P.6.: Plano de zonificación.

(Contendrá las zonas en que se divide el territorio planeado en razón de la asignación de los usos).

P.7.: Plano de estructura urbana.

(Contendrá:

- . La división en polígonos.
- . Establecimiento de las alineaciones, la volumetría y las rasantes de los componentes fundamentales de la estructura urbana de la actuación urbanística.
- . El sistema de espacios libres, zonas verdes y zonas deportivas de uso público.
- . El equipamiento escolar y cultural.
- . El equipamiento general, asistencial y social.
- . Y, en general, todos aquellos elementos que definan la estructura urbana específica de la actuación urbanística).

P.8.: Plano de Ordenación de Volúmenes.

(Este plano no tendrá carácter vinculante y presentará, como solución indicativa, las posibles alternativas de las tipologías de la edificación que se presenten de acuerdo con la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras).

Las escalas recomendadas para los planos son las siguientes:

P.1 y P.2: Escala libre 1:5.000 ó 1:10.000.

P.3 a P.8 ambos inclusive: Escala 1:1.000.

P.9: Escala 1:2.000.

Todos los Planos deberán llevar incorporados los siguientes elementos:

- . Delimitación del ámbito de planeamiento.
- . Orientación.
- . Escalas.
- . Representación topográfica de las curvas de nivel, de la forma siguiente:

P.1 y P.2: Incorporará las curvas de nivel apropiadas a escala elegida.

P.3: Curvas de nivel de levantamiento topográfico inicial al menos de metro en metro.

P.4 y P.5: Curvas de nivel primitivas y rectificadas.

P.6 a P.8: Curvas de nivel rectificadas.

#### D) Ordenanzas Regulatoras.

Reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada conteniendo, como mínimo los siguientes aparatos.

- Generalidades y terminología de conceptos.
- Régimen urbanístico del suelo con referencia :
  - . Calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
  - . Estudios de Detalle.
- Parcelaciones.
- Proyectos de Urbanización.
- Normas de Edificación, determinando con detalle:
  - . Las condiciones volumétricas a que deban supeditarse las edificaciones, señalando en todo caso las normas de ocupación en planta, alturas de edificación y retranqueo a linderos.
  - . El tratamiento, uso y conservación de los espacios no edificables.
  - . Usos a los que pueden dedicarse las edificaciones especificándose los permitidos, los prohibidos y, en su caso, los obligatorios, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida.
  - . Condiciones higiénicas de la edificación.
  - . Condiciones estéticas de la construcción, teniendo en cuenta la adaptación, en lo básico, al ambiente en que estuviera situada.
  - . Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

E) Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular cumplirán, además de lo especificado anteriormente, lo dispuesto en los artículos 3 a 13 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

F) Los Planes Parciales deberán incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II.

## **ARTÍCULO 15. NÚMERO DE EJEMPLARES**

Se presentarán tres ejemplares de los que uno se devolverá al interesado, otro se incluirá en el expediente y el tercero se quedará en la Sección de Urbanismo del Ayuntamiento a efectos del seguimiento de los Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle y el otorgamiento de licencias.

## **ARTÍCULO 16. TRAMITACIÓN**

Los Planes Parciales se tramitarán conforme a lo dispuesto en el capítulo III del Reglamento de Planeamiento y el 47 de la LMPSU/95.

Para iniciar la tramitación será condición imprescindible la presentación en el Registro, junto con la solicitud de iniciación del expediente, del impreso de autoliquidación debidamente abonado en la caja municipal

## **ARTÍCULO 17. MODIFICACIONES**

Cualquier modificación de un Plan Parcial aprobado se someterá a la misma tramitación que para su formación.



## **SECCIÓN QUINTA. ESTUDIOS DE DETALLE**

### **ARTÍCULO 18. FUNCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Según lo dispuesto en el capítulo VI del RP, el Estudio de Detalle tiene como función:

- a) Establecer o reajustar las alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en suelo urbano por el Plan General.
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Parciales.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con los citados documentos y completar, en su caso, la red viaria interior necesaria para el acceso de las edificaciones ordenadas por el propio ED.

Estas funciones deben desenvolverse dentro de los límites fijados por el artículo 65 del RP.

### **ARTÍCULO 19. CONTENIDO SUSTANTIVO**

Los Estudios de Detalle pueden tener como objeto:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes, bien cuando el Plan General (en suelo urbano), o Parcial (en suelo urbanizable), no las haya definido, bien para adaptarlas o reajustarlas.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las determinaciones del Plan, lo cual significa:
  - . La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables asignados por el Plan a un conjunto de ellas, conforme a las determinaciones del mismo.
  - . La definición del viario interior dentro de cada una de las zonas que el Plan considera como unidades de asignación de volúmenes.

Estas determinaciones no pueden dar lugar a:

- Un aumento de la ocupación del suelo.
- Superación de la altura máxima permitida en cada una de las calles incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.
- Un incremento de la densidad de población.
- Una alteración de los usos exclusivos o predominantes asignados por el Plan.

- Una disminución de la anchura del espacio destinado a viales o de las superficies destinadas a espacios libres.

## **ARTÍCULO 20. CONTENIDO FORMAL**

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1. MEMORIA.- Cuyo contenido mínimo será el siguiente:

- Justificación de la necesidad y conveniencia de la redacción del Estudio de Detalle.
- Objetivos pretendidos con el mismo.
- Justificación de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Determinaciones del Plan General (y en su caso Parcial) sobre la zona objeto del Estudio de Detalle:
  - . Altura máxima permitida.
  - . Edificabilidad.
  - . Ocupación máxima.
  - . Uso o usos predominantes.
- Determinaciones del Estudio de Detalle y justificación de que el mismo se sitúa dentro de los límites indicados en los artículos anteriores con un estudio comparativo de la edificabilidad del Plan General o Parcial y la del Estudio de Detalle (caso de reordenación de volúmenes).
- Cuadro resumen de características.

2. PLANOS.

- Plano de clasificación del suelo del Plan General (usos pormenorizados). Escala 1:2.000.
- Planos del Plan Parcial si procedieran. Escala 1:1.000.
- Planos que representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle. Escala mínima 1:500.

## **ARTÍCULO 21. NÚMERO DE EJEMPLARES**

Se presentarán tres ejemplares de los que uno se devolverá al interesado, otro se incluirá en el expediente y el tercero se quedará en la Sección de Urbanismo del Ayuntamiento a efectos del otorgamiento de licencias.

## **ARTÍCULO 22. TRAMITACIÓN**

Estos Planes y Proyectos se elaborarán y tramitarán de conformidad con lo establecido en el Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

Para iniciar la tramitación será condición indispensable la presentación en el Registro, junto con el impreso de solicitud de tramitación, del impreso de autoliquidación debidamente abonado en la caja municipal.

## **SECCIÓN SEXTA. PROYECTOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

### **ARTÍCULO 23. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

Se entienden por proyectos de ejecución material:

- a) Proyectos de Urbanización cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan General o de los Planes Parciales que lo desarrollen, así como los Planes Especiales de Reforma Interior o de Saneamiento y los Estudios de Detalle conforme a los artículos 67 y 68 (R.P.).
- b) Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de las determinaciones de un Plan de Ordenación y, en todo caso, las obras de reparación, conservación o mejora de los servicios urbanísticos.
- c) Proyectos de Obras que, conforme a lo dispuesto en la Legislación de carácter estatal, autonómica o local, sean de carácter sectorial y que no teniendo por objeto desarrollar integralmente el conjunto de las determinaciones del Plan de Ordenación, pueden desarrollar la totalidad o parte de ellas, pudiendo referirse también a los Sistemas que la conforman.

### **ARTÍCULO 24. OBJETO**

#### **1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:**

Constituyen instrumentos para la ejecución de las determinaciones del Plan de Urbanismo en cuanto a obras de Urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, jardines, mobiliario urbano, etc.

Será preceptiva su aprobación previa para la ejecución en áreas desarrolladas a través de Planes Parciales, Planes Especiales y, en su caso, Estudios de Detalle.

#### **2. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS:**

Tienen por objeto la ejecución parcial de obras de pavimentación, abastecimiento, saneamiento, alumbrado, ajardinamiento, etc... y, en todo caso, las obras de reparación, conservación o mejora de los servicios urbanísticos, no siendo necesario el procedimiento del art. 67.3 del R.P.

#### **3. PROYECTOS DE OBRAS SECTORIALES:**

Tienen por objeto la ejecución material de las obras de carácter sectorial, y generalmente por organismos e instituciones de carácter público en desarrollo de las competencias y

programas atribuidos a los mismos por la legalidad vigente y la estructura administrativa del Estado. En concreto, la Ley de Carreteras, Ley de Aguas, Legislación agraria, etc.

## **ARTÍCULO 25. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO**

1. En ningún caso, los Proyectos de ejecución material podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o la edificación.
2. Los proyectos de ejecución material no podrán modificar en ningún caso las previsiones del Plan de Urbanismo, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo para la ejecución material de las obras.
3. Cuando la ejecución de las obras o las adaptaciones de detalle a que se ha hecho referencia supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y edificación sobre los predios afectados, deberá tramitarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan Urbanístico que se pretende ejecutar.

## **ARTÍCULO 26. OBRAS DE URBANIZACIÓN. CONTENIDO**

1. Las obras a incluir en los proyectos de urbanización y de obra ordinaria podrán ser desarrolladas en los documentos respectivos, que serán los siguientes:
  - Pavimentación de calzadas, aparcamientos en la vía pública, acerado, viario para uso no motorizado y espacios libres.
  - Redes e instalaciones de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
  - Redes e instalaciones de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - Redes e instalaciones de energía eléctrica y alumbrado público.
  - Jardinería y mobiliario en espacios libres.
  - Redes de gas, telefonía y otras si se estiman necesarias.
2. Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico competente distinto del autor del proyecto.
3. Los proyectos deberán resolver los enlaces con los Servicios Urbanísticos de carácter general y acreditar técnica y administrativamente que tienen la funcionalidad y capacidad suficiente para atenderlos.

4. En todo caso, las características y calidad deberán respetar las directrices y normas del Ayuntamiento.

## **ARTÍCULO 27. ESPECIFICACIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Hasta tanto se pruebe la instrucción municipal correspondiente se establecen las siguientes especificaciones técnicas para las urbanizaciones según zonas de ordenanza.

### **27.1. URBANIZACIÓN EN ZONAS DE ORDENANZA ZUR-2, ZUR-4, ZUR-5, ZUR-6 Y ZUR-7**

#### **1) Diseño de viales y zonas de aparcamiento descubierto**

1.1. Los accesos exteriores al sector deberán tener una anchura mínima de 3 m. por carril en las vías principales.

1.2. Las calles con anchura menor a 7,5 m. carecerán de aceras y dispondrán de un tratamiento especial del solado. Las plazas de aparcamiento quedarán debidamente señalizadas –pintura vial, bancos, arbolado-.

1.3. La anchura máxima de calzada del viario secundario no será superior a 5 m. en caso de adoptarse una disposición de calzada y acera y un solo sentido. El diseño de la vía será tal que impida alcanzar velocidades superiores a 30 Km./h., ya por su geometría o por los elementos reductores de la velocidad que puedan instalarse.

Caso de unificar al mismo nivel aceras y calzadas se diseñarán los elementos necesarios para que exista siempre una mínima separación entre vehículos y edificación de 60 cm.

1.4. La distancia mínima de visibilidad en los accesos a la intersección del viario principal será de 30 m.

1.5. La distancia entre el borde de la calzada de las vías principales y báculos de luz o arbolado será como mínimo de 0,45 m., salvo que circunstancias excepcionales aconsejen otra distancia.

1.6. En calles con aparcamiento en línea las plazas se interrumpirán como referencia cada cuatro plazas haciendo avanzar la acera hasta el borde de calzada en una medida no inferior a 5 metros.

1.7. En calles con aparcamiento en batería las plazas se interrumpirán como referencia cada 15 m. haciendo avanzar la acera hasta el borde de calzada en una medida no inferior a 2 m.

1.8. Todas las plazas de aparcamiento estarán señalizadas.

1.9. Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura mínima sobre la rasante de la calzada más próxima de 14 cm. Todos ellos irán rebajados de acuedo con la Ley de Supresión de Barreras Arquitectónicas de la CAM en todos los vados de los itinerarios para el tráfico no motorizado y dispondrán de pavimento antideslizante para permitir el paso de inválidos, coches de niños, carritos y bicicletas.

1.10. Para todos los tipos de aparcamiento, se dispondrá una sobreelevación de la plataforma de estacionamiento sobre la de rodadura de aproximadamente 4 cm.

1.11. Se efectuará un tratamiento especial del solado que resalte la calidad estética y ambiental de los interiores de cada zona. El Ayuntamiento señalará, en cada caso, las características del tipo de firme en la red viaria tanto de tráfico motorizado como no motorizado o compartido.

1.12. La anchura de aceras y sendas peatonales, salvo autorización expresa del Ayuntamiento, será como mínimo 3 metros cuando discurra exenta por sus dos bordes o se trate de aceras de viario principal; y 2,5 metros en los demás casos, salvo disposición en contrario de las secciones de la red viaria. Todo ello con independencia del carril bici colindante.

En puntos singulares y por necesidad de instalación de arbolado, báculo de luz o requerimientos de disposición del estacionamiento, esta magnitud podrá reducirse a 1,80 m. en tramos de longitud inferior a 7 metros.

1.13. En los cruces viarios de previsible semaforización, se preverán al menos tres conductos de PVC de 90 mm. que crucen la calle.

## **2) Red de itinerarios ciclables**

2.1. La anchura de las vías ciclables será de 1,60 m. mínimo por sentido cuando discurren en carriles separados (ambos márgenes de la calle) y de 2,60 m. mínimo cuando sean bidireccionales y separadas al menos 40 cm. de la calzada-aparcamiento.

2.2. El pavimento de las vías ciclables será de distinto color que el de la acera con el material homogéneo señalado por el Ayuntamiento. Quedará separado 4 cm. de la acera y 10 cm. de la calzada.

2.3. En calles con carril-bici unidireccional, se procurará disponer el arbolado entre éste y la acera. Cuando el carril-bici sea bidireccional se dispondrá una hilera de arbolado en cada margen del mismo si la anchura de la vía lo permite.

2.4. Se dispondrá la adecuada señalización y balizamiento en las vías ciclables; en la embocadura de cada tramo, se instalará una señal expresiva del uso (señal internacional de tráfico, bicicleta blanca sobre disco de fondo azul).

2.5. Los vados para los carriles se señalarán mediante baliza de trazo discontinuo. Se rebajará la rasante de los pavimentos en todas las intersecciones del carril con las calzadas, hasta una altura máxima de 4 cm. En estas intersecciones, cuando fuera previsible la invasión del carril por aparcamiento ilegal, se tomarán las medidas oportunas para impedir su obstrucción por automóviles, mediante la instalación de dispositivos adecuados (bolardos, arbolado, etc.).

### **3) Redes de abastecimiento y distribución**

3.1. De agua potable.- Se ajustará a la Normativa del Canal de Isabel II acordada con el Ayuntamiento o a aquellas Normativas que, con carácter oficial pudieran promulgarse con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan.

3.2. Red de hidrantes.- Se establecerá una red de hidrantes con características indicadas por la NBE-CPI-96.

### **4) Red de riego**

En todas las zonas de parque, jardines, plazas, etc., se preverán bocas de riego o riego por goteo u otra modalidad, en base a los acuerdos consensuados entre Canal de Isabel II y el Ayuntamiento. Asimismo y en base a dichos acuerdos se conectará a la red general o a los pozos que se decida perforar, con las correspondientes llaves de paso.

Los criterios de diseño serán los fijados por el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. Queda prohibida la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

Para el caso de red con bocas de riego se indican los siguientes criterios:

- a) La distancia orientativa entre bocas de riego será de 30 m. de separación.
- b) El diámetro mínimo de la red será de 80 mm.
- c) Serán independientes de la red de distribución de agua potable y dependerán de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Cada injerto de la red general de distribución sólo podrá abastecer, como máximo, a 12 bocas de riego.

Para parques de superficie superior a 3 Has., el agua de riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas a la red de agua potable.



- d) La boca deberá tener salida de agua a la calzada, y no deberá sobresalir de la rasante de la acera.
- e) En los cruces de calzada, las conducciones se protegerán con una capa de hormigón de 30 cm. de espesor.
- f) El tendido de la red deberá ir, preferentemente, bajo la acera, a una profundidad mínima de 60 cm.
- g) El timbraje de las tuberías será, como mínimo de 15-30 atm.
- h) La boca de riego exigida será el modelo oficial del Ayuntamiento de Madrid.

## **5) Red de evacuación de pluviales y saneamiento**

5.1. El trazado de los perfiles de la red se efectuará para una velocidad mínima de 0,6 m./seg. y una máxima de 3 m./seg. cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado. El límite superior podrá aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalentes por la dureza de sus revestimientos.

5.2. El diámetro mínimo de los conductos será de 300 mm.

La capacidad de las cámaras de descarga, cuando su instalación se estime necesaria por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento será de 0,5 m. cúbicos para las alcantarillas de 300 mm. y de 1 m. cúbico para las restantes.

5.3. Para el cálculo del alcantarillado se tendrán presentes los coeficientes de escorrentía y pendientes de los materiales superficiales empleados en la urbanización. Respecto al porcentaje de agua de lluvia que accede al alcantarillado -que se calculará descontando de la precipitación prevista la que absorban los suelos del sector- deberá preverse la posibilidad de retraso. Se calcularán los caudales máximos para una intensidad mínima de precipitación de 100 l./seg. y con los tiempos de concentración que resulten en cada caso.

5.4. Las juntas serán estancas.

5.5. Se dispondrá de un pozo de registro en cada interacción de tubulares o en cada cambio de dirección o de rasante y uno, como máximo cada 30 metros, salvo casos excepcionales.

5.6. Se dispondrá un absorbedero en cada esquina de cruce de calle y uno cada 30 metros aproximadamente. Se normalizarán con pozos tipo Madrid.

5.7. Toda acometida de aguas residuales o pluviales se hará a un pozo de registro.

5.8. En aquellos casos en los que sean necesarios se dispondrá en cada inicio de ramal o tramo de red, una cámara de descarga de 500 litros para las alcantarillas de 30 cm. de diámetro, y de 100 litros para las restantes.

5.9. La profundidad mínima de los tubulares de desagüe, salvo casos excepcionales debidamente justificados y apreciados por el Ayuntamiento, será de 120 cm. Reposarán en cama de arena de 10 cm. de espesor y estarán protegidos en los cruces de calzada por una capa de hormigón de 30 cm. de espesor.

5.10. Deberá presentarse justificación de la ventilación de la red de alcantarillado en los tramos en que por su longitud, diámetro y caudal sea aconsejable.

## **6) Suministro de energía eléctrica**

6.1. El cálculo de las redes de distribución se efectuará para una dotación mínima por vivienda de 13,2 Kw y, en todo caso, según los criterios de la compañía suministradora.

6.2. La distribución en baja tensión será 380/220 voltios. El tendido de los cables será subterráneo, situándose los conductores en zanjas a una profundidad de 0,75 m. mínimo.

6.3. La distribución en media tensión se efectuará asimismo mediante cables subterráneos a una profundidad mínima de 1,10 m.

6.4. Los Centros de Transformación deberán instalarse dentro del volumen edificatorio principal o bien bajo rasante y siempre de acuerdo con las normas de la compañía suministradora, adoptándose cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc.

## **7) Alumbrado público**

7.1. Las vías públicas deberán tener los niveles de iluminación que se expresan a continuación. Dichos niveles se consideran en servicio por lo que en la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un 30 por ciento al señalado para cada caso.

Vías principales (estructurantes) (Avda. de las Fronteras, Avda. de la Constitución, Avda. Virgen de Loreto, Avda. de Madrid, Carretera de Loeches, etc.): 18 lux con un coeficiente de uniformidad de 0,3. La altura de las luminarias sobre calzada será de un mínimo de 8 m. y la separación de la base del poste del límite exterior del bordillo será como mínimo de 60 cm. Otras vías principales: Id. anterior, pero con nivel 15 lux.

Vías secundarias: 10 lux, con un coeficiente de uniformidad de 0,2; altura mínima de báculo de 7 m. y separación mínima del eje del bordillo 45 cm. Se admite brazo adosado a fachada.

Sendas peatonales: 7 lux con un coeficiente de homogeneidad de 0,12; altura mínima de 4 m. Se admite báculo adosado a fachada.

7.2. Los cables irán entubados, en conducción doble de polivinilo-cloruro; cada luminaria irá servida por sistema bifásico independiente. Serán cerradas, herméticas y con equipo incorporado.

En las zonas ajardinadas, el modelo elegido será resistente a los impactos (con globo de policarbonato siguiendo normativa municipal). Los conductores de alimentación a luminarias irán alojados en zanjas, y protegidos con tubo de PVC.

7.3. Los centros de mando se instalarán preferentemente junto a los transformadores, en la caseta de la Compañía cuando haya espacio, o en armarios metálicos galvanizados. Contarán con mando manual y automático, dotado de reloj y de cédula fotoeléctrica. El reloj permitirá establecer circuito permanente, o de noche entera o circuito reducido, o de media noche. Todos los centros de mando llevarán equipo de medida activa de doble tarifa y reactiva, cerradura homologada por la Compañía y tomas de tierra adecuadas.

7.4. En el proyecto del suministro de energía y alumbrado público se cumplirá todo lo especificado en la Memoria de este Plan. Se cumplirá igualmente el R.E.B.T.

7.5. La carga nominal prevista en voltiamperios será de 1,8 veces la potencia en vatios de la lámpara o tubo de descarga. Además se tomarán las medidas necesarias para la compensación del factor de potencia, cuando el sistema de alumbrado que se utilice lo requiera. El mínimo factor de potencia será de  $\cos \phi 0,95$ .

7.6. Todos los báculos, columnas, y apoyos accesibles que soporten las luminarias, estarán unidos a tierra a través de una línea general y placas de cobre de 500x500x2 mm. en arqueta registrable con marco y tapa de fundición o mediante picas verticales de 2,5 cm. de acero galvanizado y 2 m. de longitud por punto de luz.

Cuando el alumbrado de una calle esté previsto mediante brazo adosado a fachada, los proyectos de ejecución de los edificios que se pretenda ejecutar en dicha calle incluirán un tubo de acero de la sección que señalen los Servicios Técnicos Municipales, que discurrirá empotrado en la fachada desde la acera hasta el punto previsto por el Ayuntamiento. Por él se pasará la acometida del alumbrado público.

## **8) Red de distribución de gas ciudad**

Cumplirá la normativa vigente, así como la de la compañía suministradora.

## **9) Red de canalizaciones telefónicas**

Cumplirá la normativa vigente y la normativa de la Compañía Telefónica. En cualquier caso, todo nuevo tendido de línea deberá discurrir por canalización subterránea.

## **10) Jardinería de espacios libres**

10.1. Se establece con carácter obligatorio la inclusión en los proyectos de urbanización, de jardinería en todos los espacios de uso público y uso comunitario.

10.2. El arbolado de alineación en las aceras se plantará con una separación media de 5 m. Serán de fuste recto hasta una altura de 2 m.

10.3. En los espacios de jardín se procurará que las especies sean adecuadas al clima de Torrejón. Se drenarán los espacios pisables para evitar la formación de charcos.

10.4. El tamaño mínimo de los árboles ha de ser de 2 m. de altura para especies de hoja perenne y de 16 cm. mínimos de perímetro de tronco a 1 m. del suelo en las de hoja caduca.

Los proyectos de energía eléctrica, telefonía, gas, abastecimiento y otros no previstos deberá contar con la aprobación de las compañías suministradoras, que deberá aportarse por escrito a la documentación presentada en el Ayuntamiento. Asimismo deberán contar con la aprobación del Canal de Isabel II los proyectos de jardinería conectada a la red de agua potable.

## **27.2.URBANIZACIÓN EN ZONAS DE ORDENANZA ZUR-1 Y ZUR-3 (CASCOS)**

### **1) Diseño de viales y zonas de aparcamiento descubierto**

1.1. La anchura mínima de carril será de 3 m. salvo autorización expresa municipal con un mínimo de 2,5 m.

La anchura mínima de aceras será de 1,5 m. y dos aceras por calle. En tramos puntuales podrá autorizarse anchuras con mínimo de 1 m. El plinto de los bordillos de las aceras será de 14 cm.

1.2. En calles clasificadas de tráfico compartido, se adoptará una disposición en la que no exista solución de continuidad entre el acerado y la calzada, sino únicamente una distinción de ambos espacios en base a la propia textura de los materiales. En estos casos se utilizarán materiales distintos de los bituminosos para la pavimentación del espacio público.

1.3. No se permitirá el aparcamiento en batería más que en calles o espacios urbanos con una anchura mínima entre alineaciones de 13 metros. En este caso, la anchura mínima de la acera contigua a la batería será de 3 metros.

1.4. Las plazas de aparcamiento, en línea, debidamente señalizadas, superarán consecutivamente las cuatro unidades. A continuación se hará avanzar la acera hasta la calzada, en todo el ancho del aparcamiento en una longitud mínima de 5 m.

1.5. En las calles de tráfico motorizado, se establecerán rampas en las aceras para paso de peatones y discapacitados, en todos los cruces rebajando la rasante del pavimento de la acera según lo especificado en la Ley de Barreras Arquitectónicas de la CAM.

1.6. En relación con el tráfico rodado, se establecerá prioridad del viario considerado como principal por el Plan General sobre el resto de las calles que unen dos vías colectoras sobre el resto y de las de doble sentido sobre las de sentido único de un solo carril.

## **2) Red de itinerarios ciclables**

Para el diseño de la red de los itinerarios ciclables se estará a lo dispuesto en las especificaciones indicadas en el punto A de la Ordenanza ZUR-2 teniendo en cuenta, en caso de calles compartidas, lo dispuesto en las Ordenanzas Generales y Particulares del Plan General.

## **3) Redes de abastecimiento y distribución de agua potable e hidrantes**

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones del artículo 27.1.

## **4) Red de riego**

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización del artículo 27.1.

## **5) Evacuación de pluviales y saneamiento**

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización del artículo 27.1., excepto en lo referente al apartado 5.5. cuando la normativa sea de aplicación en calles compartidas, en el que tendrá el siguiente contenido:

“Se dispondrá un absorbedero cada cruce de calle y cada 30 metros como mínimo”.

## **6) Suministro de energía eléctrica**

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización en el artículo 27.1.

## **7) Alumbrado público**

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización en el artículo 27.1.

En las calles clasificadas compartidas las luminarias serán tipo farol, de acuerdo con el modelo que fije el Ayuntamiento. Se procurará la instalación de lámparas incandescentes o, en su defecto, de vapor de mercurio de color corregido en ZUR-1 y vapor de sodio en ZUR-3.

## **7) Red de distribución de gas-ciudad**

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización en el artículo 27.1.

## **8) Red de canalizaciones telefónicas**

Se aplicará la normativa de la Compañía Telefónica, se prohíben las conducciones vistas grapadas por fachada. Será necesario disponerlas bajo canalización subterránea o empotrada en las fachadas de las edificaciones.

## **9) Jardinería de espacios libres**

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización en el artículo 27.1.

## **27.3. URBANIZACIÓN EN ZONAS INDUSTRIALES**

### **1) Diseño de viales y zonas de aparcamiento descubierto**

1.1. Para toda nueva vía industrial que no disponga de otras especificaciones, se exigirá un ancho mínimo de aceras de 1,5 m.

1.2. El ancho mínimo de cada carril para tráfico rodado será de 3 m. si existe más de uno por sentido, y de 3,5 m. si existe un único carril por sentido.

1.3. La pendiente mínima de las calles en sentido longitudinal o transversal a partir del eje de calzada será del 2 por cien salvo imposibilidad física en sentido longitudinal.

1.4. Las plazas de aparcamiento en línea tendrán una dimensión mínima de 2 x 5 metros.

1.5. El radio mínimo de giro en zonas industriales será de 18 metros a eje.

1.6. El plinto del bordillo sobre la calzada tendrá una elevación aproximada de 14 cm. con independencia de la obligación de construir rampas en los pasos de peatones, de acuerdo con lo dispuesto para las mismas en la normativa y en las especificaciones para los proyectos de urbanización tipo PR. Se permite bordillo prefabricado de hormigón vibrado.

1.7. El diseño de las calles cumplirá con las siguientes condiciones:

Sendas peatonales de un ancho mínimo de 3 m.

Calles entre 6 y 12 m.:

Aparcamiento en línea en uno o ambos lados con interrupciones de la línea al menos cada 20 m. para sacar la acera toda la anchura de la línea, y en una longitud de 2,0 m.

Calles entre 12 y 18 m.:

Dos carriles de circulación en uno o dos sentidos, aparcamiento en uno o ambos lados, interrupciones como en el caso anterior.

Calles de más de 18 metros:

La anchura mínima de las aceras en calles de nuevo trazado, será de 3 metros. Aparcamiento en línea o en batería, con interrupciones cada 20 metros, y mismas dimensiones anteriormente enunciadas.

1.8. El resto de las especificaciones de diseño, en tanto no contradigan las expuestas, serán las mismas que para los proyectos de urbanización tipo PR.

## **2) Red de itinerarios ciclables**

Allí donde la documentación gráfica exija la creación de sendas-bici, se proyectarán éstas de acuerdo con lo dispuesto para las mismas en las normas aplicables del artículo 27.1.

## **3) Abastecimiento y distribución de agua potable**

Se estará a lo dispuesto en la Normativa del Canal de Isabel II, y en lo especificado en el artículo 27.1.

#### **4) Red de riego**

Se estará a lo dispuesto en la normativa descrita en el artículo 27.1.

#### **4) Red de hidrantes contra incendio**

Será necesario prever un hidrante por cada 10.000 m<sup>2</sup> de superficie industrial neta, con un caudal mínimo de 600 litros/minuto. El hidrante será de las características que, en base a la normalización del servicio, fije el Cuerpo Municipal de Bomberos, estándose en todo lo no regulado a la NBE-CPI-96.

#### **5) Evacuación de pluviales y saneamiento**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 27.1.

#### **6) Suministro de energía eléctrica**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 27.1.

#### **7) Alumbrado público**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 27.1.

#### **8) Red de distribución de gas-ciudad**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 27.1.

#### **9) Red de canalizaciones telefónicas**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 27.1.

#### **10) Jardinería de espacios libres**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 27.1.



#### **27.4. URBANIZACIÓN EN ZONAS DE USO MIXTO (ZUI-4 Y ZU-T)**

Se aplicará lo especificado en los artículos 27.1 y 27.3, en aquello en que les sea de aplicación según el uso en que se concrete.

#### **ARTÍCULO 28. DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN**

Los proyectos de urbanización o de obras, debidamente visados por el Colegio Oficial correspondiente, estarán integrados, como mínimo por los siguientes documentos, debiendo demostrarse que alguno o algunos resultaren innecesarios:

- a) Copia oficial diligenciada de los documentos del Plan o Estudio de Detalle aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto que se pretende ejecutar.
- b) Memoria.
- c) Planos.
- d) Pliego de Condiciones Económico-Facultativas.
- e) Presupuesto.
- f) Impreso de autoliquidación debidamente abonado en la caja municipal.
- g) Aval correspondiente según la legislación vigente o, en su caso, las disposiciones municipales.

#### **ARTÍCULO 29. MEMORIA Y ANEJOS**

El documento número 1 del proyecto, MEMORIA, constituye la exposición de motivos de las soluciones adoptadas. Contendrá, como mínimo, los elementos que se enumeran a continuación, salvo justificación expresa de su innecesariedad:

##### **1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

Se dividirá, al menos en los siguientes capítulos incluyendo en cada uno de ellos una justificación del cumplimiento de la Normativa Municipal de aplicación:

##### **1.1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1.1. Objeto y descripción general del proyecto.
- 1.1.2. Antecedentes administrativos.
- 1.1.3. Situación actual de los terrenos, servicios e infraestructuras existentes.

1.1.4. Condiciones del entorno, conexiones con servicios existentes.

## 1.2. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN

1.2.1. Descripción del proyecto.

1.2.2. Tráfico y aparcamientos previstos.

1.2.3. Descripción de las obras del sector o polígono.

- Esquema y características generales del sistema viario y sus conexiones con el viario perimetral.
- Cálculo del firme y pavimentos, basados en ensayos de suelo.
- Pavimentos, cálculos de firmes.
- Bordillos.
- Pendientes de las calles.
- Acuerdos verticales.
- Acuerdos horizontales. Radios.
- Características del terreno. Ensayos (proctor, C.B.R., etc.).
- Movimiento de tierras.
- Descripción de otras obras (muros, pasos a distinto nivel, etc.).

## 1.3. ALCANTARILLADO

1.3.1. Descripción del proyecto.

1.3.2. Caudales de desagüe considerados.

1.3.3. Descripción de las obras de alcantarillado del polígono:

- Datos de partida y bases de cálculo.
- Esquema y características generales del sistema de alcantarillado.
- Enlace con el exterior.
- Tipos de canalización.
- Pozos de registro, sumideros, cámaras de descarga.
- Distancia entre pozos de registro.

Situación de las zanjas.

- Profundidad de la red.
- Pendientes.
- Diámetro de los conductores tubulares.
- Sistema de depuración y vertido, en su caso.
- Descripción de otras obras (estación de depuración, etc.).

#### 1.4. ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.4.1. Descripción del proyecto.

1.4.2. Materiales de la red.

1.4.3. Descripción de las obras.

- Esquema y características generales del sistema de abastecimiento.
- Tipo de tuberías y juntas.
- Válvulas, ventosas, desagües, arquetas de registro y bocas de riego.
- Diámetro de las tuberías.
- Presiones en la red.
- Descripción de otras obras (depósito, estaciones de corrección, etc.).
- Diagrama de la red.

1.4.4. Cálculos justificativos.

1.4.5. Coordinación con las restantes obras de urbanización.

#### 1.5. RED DE RIEGO

1.5.1. Descripción del Proyecto.

1.5.2. Principios de diseño.

1.5.3. Trazado de la red.

1.5.4. Descripción de los elementos integrantes de la red.

#### 1.6. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1.6.1. Descripción del proyecto.

1.6.2. Reglamentos y otras disposiciones oficiales vigentes.

1.6.3. Red de media tensión,

1.6.4. Centros de Transformación.

1.6.5. Centros de reflexión.

1.6.6. Red de Baja tensión.

1.6.7. Enlace con el exterior.

1.6.8. Criterios generales de cálculo.

1.6.9. Características de las obras.

1.6.10. Coordinación con las restantes obras de urbanización.

1.6.11. Cálculos justificativos.

## 1.7. ALUMBRADO

1.7.1. Descripción del proyecto.

1.7.2. Criterios seguidos para cumplimentar los reglamentos.

1.7.3. Características de las obras.

1.7.4. Cálculos justificativos.

## 1.8. TELEFONÍA

1.8.1. Descripción del proyecto.

1.8.2. Criterios seguidos para cumplimentar los reglamentos y disposiciones oficiales vigentes.

1.8.3. Criterios generales de cálculo.

1.8.4. Características de las obras.

1.8.5. Coordinación con las restantes obras de urbanización.

## 1.9. RED DE GAS

1.9.1. Descripción del proyecto.

1.9.2. Características de las obras.

1.9.3. Reglamentos y normas aplicables.

1.9.4. Cálculo justificativo.

1.9.5. Coordinación con las restantes obras de urbanización.

## 1.10. JARDINERÍA

1.10.1. Criterios de diseño.

1.10.2. Especies vegetales elegidas.

1.10.3. Condiciones de suministro y plantación.

1.10.4. Trabajos de mantenimiento.

## 1.11. MOBILIARIO URBANO

1.11.1. Criterios de selección.

1.11.2. Descripción de elementos elegidos.

## 1.12. FÓRMULAS DE REVISIÓN DE PRECIOS

## 1.13. PROGRAMA DE REALIZACIÓN DE LAS OBRAS

## 1.14. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA

## 1.15. CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

Se incluirán los documentos de conformidad de las diferentes compañías suministradoras

## 1.16. ANEJOS A LA MEMORIA

1.16.1. JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS Y PRECIOS DESCOMPUESTOS

1.16.2. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

1.16.3. OBRAS EXTERIORES, MIXTAS Y COMPLEMENTARIAS

1.16.4. OBRAS ESPECIALES

## 2. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

### **ARTÍCULO 30. PLANOS**

El documento número 3 del proyecto, PLANOS, incluirá todos los dibujos y croquis necesarios para el perfecto entendimiento, medición y ejecución de la obra.

Contendrá, como mínimo, los siguientes planos, salvo justificación expresa de su innecesariedad:

## PLANOS GENERALES

Nº 1 - Plano de situación y conexión con el exterior. Escala 1:5.000

Nº 2 - Plano del estado actual de los terrenos

Nº 3 - Plano de ordenación

Este Plano es igual al correspondiente del Plan Parcial, con las modificaciones que haya sido preciso introducir en las vías. Escala 1:1.000.

## EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN

Nº 4 - Plano clave de replanteo

Nº 5 - Plano General del Sistema Viario. Escala 1:1.000

Nº 6 - Plano de movimiento de tierras

Nº 7 - Plano de perfiles longitudinales de las vías. Escalas: vertical 1:100; horizontal 1:1.000

Nº 8 - Plano de perfiles transversales de las vías

Nº 9 - Plano base para la ubicación del movimiento de tierras en solares

Nº 10 - Plano de secciones transversales: tipo, intersecciones y detalles. Escala 1:100

Nº 11 - Plano de obras especiales

## ALCANTARILLADO

Nº 12 - Plano general de la red

En él figuran las curvas de nivel definitivas. Escala recomendada 1:1.000

Nº 13 - Plano de perfiles longitudinales de los ramales

Escalas recomendadas, horizontal 1:1.000 y vertical 1:100

Nº 14 - Plano de detalles constructivos

Nº 15 - Plano de desagüe de la red

Nº 16 - Plano de obras especiales

## ABASTECIMIENTO DE AGUA

Nº 17 - Plano general de la red

En él figuran las curvas de nivel definitivas. Escala recomendada 1:1.000

Nº 18 - Planos de detalles constructivos

Nº 19 - Plano de la acometida (o acometidas) de la red

Nº 20 - Plano de las obras de captación

Nº 21 - Plano de obras especiales

Nº 22 - Plano de perfiles longitudinales de los ramales

## ENERGÍA ELÉCTRICA

Nº 23 - Plano general de la red de alta tensión. Escala 1:1.000

Nº 24 - Plano general de la red de baja tensión. Escala 1:1.000

Nº 25 - Detalles de la red de alta tensión  
(Cuantos detalles sean precisos para definir perfectamente la red).

Nº 26 - Detalles de la red de baja tensión  
(Cuantos detalles sean precisos para definir perfectamente la red).

Nº 27 - Detalles de los centros de transformación

Nº 28 - Sección tipo de conducciones de energía eléctrica

Nº 29 - Perfiles longitudinales

## ALUMBRADO PÚBLICO

Nº 30 - Planta general de la red de alumbrado público

Nº 31 - Detalles de la red de alumbrado

Nº 32 - Obras especiales

Nº 33 - Perfiles longitudinales

## PARQUES Y JARDINES

Nº 34 - Estado actual del terreno. Escala 1:1.000

Nº 35 - Planta general de paseos y construcciones. Escala 1:200 ó 1:500

Nº 36 - Perfiles longitudinales conservando la relación real altura-longitud

Nº 37 - Planta de estado definitivo del terreno. Escala mínima: 1:500

Nº 38 - Plantas de las redes de servicio. Escala mínima: 1:500

Nº 39 - Plano de plantaciones. Escala mínima: 1:100

Nº 40 - Detalle de construcciones

Nº 41 - Detalle de servicios

Nº 42 - Compatibilización de servicios.

La enumeración como planos independientes no impide la refundición de varios en uno solo, siempre que ello no dificulte la comprensión de la información incluida en el mismo. En cualquier caso deberá presentarse el plano de Compatibilización de servicios (nº 42).

Podrán suprimirse aquellos planos que resulten innecesarios para la definición del proyecto previa justificación razonada.

## **ARTÍCULO 31. PLIEGOS DE CONDICIONES**

Constarán de los documentos siguientes:

- Pliego de Condiciones Técnicas Generales.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

1. Pliego de Condiciones Técnicas Generales.

Se remitirá de forma expresa al Pliego de Condiciones Técnicas Generales de la Comunidad de Madrid.

2. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Incluirá entre otros los siguientes aspectos:



- a) Definición detallada y precisa sobre las características que deben reunir los materiales a emplear, especificando los ensayos que servirán de base para su comprobación y los criterios de aceptación o rechazo, determinando de forma concreta las tolerancias en las dimensiones de los materiales que deban ajustarse a unas medidas normalizadas.
- b) Descripción detallada y precisa del procedimiento de ejecución de las unidades de obra utilizadas en el proyecto, en particular de aquellas que precisen una definición concreta de su dosificación, mezcla, resistencia, plazo de desencofrados, propiedades específicas, etc., así como de las instalaciones de maquinarias y equipos.
- c) Aquellas especificaciones que por circunstancias especiales, debidamente justificadas, modifiquen las contenidas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales.
- d) Prueba de recepción, forma de medición y valoración de las unidades de obra, su abono, partidas alzadas, plazo de ejecución, revisión de precios (si procede), penalizaciones, plazo de garantías, fianzas, etc.

## **ARTÍCULO 32. PRESUPUESTO**

Constará de los siguientes documentos:

- Mediciones y Cubicaciones.
- Cuadros de Precios.
- Valoraciones Parciales.
- Presupuestos.

### 1. Mediciones y Cubicaciones.

Se dispondrán de forma lógica y ordenada los estados de medición de todas las unidades de obra que tengan un reflejo directo o indirecto en el presupuesto.

Este documento debe ser lo suficientemente explícito para conocer los criterios adoptados por el proyectista, referentes a la forma de medición, indicando aquellas partidas que por estar incluidas en otra unidad no procede su abono, así como los documentos de partes ya ejecutadas, huecos, y la justificación de las partidas alzadas previstas en el proyecto.

### 2. Cuadros de precios.

Los cuadros de precios recogerán de forma ordenada la descripción total y completa de las unidades de obra que se contemplan en el proyecto, con expresión de su coste unitario.

Se elaborarán dos cuadros de precios:

Cuadro de precios nº 1.- Son los aplicables a las unidades de obra completamente acabadas.

Cuadro de precios nº 2.- Se desglosará la valoración de la unidad de obra en materiales, maquinaria, mano de obra y resto de obra.

### 3. Valoraciones parciales.

Este apartado recogerá aquellas unidades de obra que exigen una valoración individualizada, bien por ser un elemento repetitivo en el proyecto o por su singularidad (obras de fábrica, partidas a justificar, etc.).

### 4. Presupuesto general.

El presupuesto general estará compuesto de tantos presupuestos parciales como de obras independientes o diferenciadas conste el proyecto.

Cada presupuesto parcial estará formado de tantos capítulos globales representativos de las diversas fases de la obras (movimientos de tierras, conducciones, cimentaciones, estructura, etc.).

## A) PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

### Presupuesto Parcial nº 1

. Capítulo I (pesetas en número)  
. Capítulo II ( " " " )  
. Capítulo N ( " " " )

Total presupuesto parcial nº 1 ( " " " )

### Presupuesto Parcial nº 2

Idem nº 1.

Presupuesto de ejecución material

Presupuesto parcial nº 1 (pesetas en número)  
Presupuesto parcial nº 2 ( " " " "" )

## B) PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA

Presupuesto de ejecución material	(pesetas en número)
X% Gastos Generales y Beneficio Industrial	( " " " )
Y% Control de Calidad s/Presup.	( " " " )
Total Presupuesto Ejecución por Contrata	( " " " )

X = 16% (mínimo) Y = 1% (mínimo)

## ARTÍCULO 33. DOCUMENTACIÓN

Se presentarán tres ejemplares, de los que uno se devolverá al interesado, otro se incluirá en el expediente y el restante quedará en la Sección de Urbanismo a efectos del otorgamiento de licencias, inspección técnica de las obras y posterior recepción técnica de las mismas, en su caso.

## ARTÍCULO 34. MODIFICACIONES

Cualquier modificación del proyecto de urbanización se someterá a los mismos trámites que para su formación, se exceptúan las pequeñas correcciones de detalle y ajustes que no supongan variación sustancial, para lo que bastarán los planos de la liquidación de obra, suscritos por el técnico o técnicos directores de la misma..

## **SECCIÓN SÉPTIMA. ALINEACIONES, TRAZADOS Y RASANTES**

### **ARTÍCULO 35. SOLICITUD DE INFORMACIÓN**

Cualquier ciudadano puede solicitar del Ayuntamiento información escrita sobre alineaciones, trazados aprobados o rasantes sobre cualquier terreno susceptible de edificación aun cuando dicha solicitud no vaya seguida de la solicitud de licencia.

En cualquier caso cuando se trate de realizar una obra nueva o de reconstrucción, previo derribo, de obra vieja, será condición inexcusable esta solicitud.

Esta petición, que se efectuará en el impreso oficial correspondiente, se acompañará de un plano de situación a escala 1:1.000 (en suelo urbano) y 1:5.000 (en el resto) de los oficiales del Ayuntamiento, indicando el perímetro del terreno sobre el que se solicite, así como la superficie y el impreso de autoliquidación debidamente abonado en la caja municipal.

### **ARTÍCULO 36. SOLICITUD DE SEÑALAMIENTO Y TIRA DE CUERDAS**

La solicitud y señalamiento de alineación deberá ser previa a la solicitud de licencia de obra de nueva planta o reconstrucción previo derribo de obra vieja.

Esta petición se efectuará en el impreso oficial correspondiente, se acompañará de una copia del plano parcelario a escala 1:1.000 como mínimo, sobre el que se anotarán las medidas e indicaciones definitivas y de impreso de autoliquidación debidamente abonado en Caja Municipal.

### **ARTÍCULO 37. EJECUCIÓN DEL SEÑALAMIENTO**

El señalamiento de las alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de las líneas de edificación interior de la manzana y de zona ajardinada o espacio libre, cuando proceda, se ajustará a las siguientes normas:

1º. Serán requisitos previos a las operaciones de señalamiento:

- a) Que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo.
- b) El pago de los derechos o tasas correspondientes.

2º. La Administración municipal fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará, con la antelación necesaria, al solicitante o a la persona por éste autorizada.

- 3°. Podrán asistir al acto de replanteo con el Técnico Municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente y el facultativo o técnico competente designado por aquél. Si personado el funcionario en el terreno objeto de señalamiento, no pudiera efectuarse éste por no hallarse el solar en las condiciones señaladas en el extremo a) del párrafo 1, se declarará desierto el acto. De la misma forma se actuará de no comparecer la representación de la propiedad sin haberse previamente excusado o justificado su ausencia.
- 4°. Personado el propietario o representante, el funcionario municipal procederá a marcar en el terreno las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijados del terreno, de manera que queden suficientemente determinadas y materializadas sobre aquél clavos o estacas.
- 5°. Rasante: La rasante se dará indicando la cota exacta de la rasante en el eje de fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera y al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.
- 6°. Las alineaciones y rasantes se harán constar en el plano citado en el artículo 35 que se unirá al expediente junto con el Acta, documentos firmados por el Técnico Municipal y el representante de la propiedad (en señal de conformidad) el cual recibirá copia autorizada del mismo.

### **ARTÍCULO 38. SOLARES CON ALINEACIÓN INTERIOR**

En los solares con alineación interior, situados en manzanas de alineaciones múltiples, la construcción se someterá, tanto en la alineación anterior como en la posterior, con el mismo rigor previsto en los artículos anteriores, e igualmente acatará todo lo dispuesto respecto a volúmenes, estética y conservación.

### **ARTÍCULO 39. SERVIDUMBRE DE PASO**

Las servidumbres de paso, aunque sean bajo edificación, representan en el caso de manzanas de alineación múltiple, una alineación de la planta baja, con las mismas restricciones que en las fachadas.

## **SECCIÓN OCTAVA. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS**

### **ARTÍCULO 40. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL**

- a) Parcelaciones y segregaciones urbanas o rústicas.
- b) Obras de urbanización.
- c) Movimientos de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplén y costas de exploración, sea cual sea su finalidad, incluyendo las instalaciones o reparación de servicios públicos, agua, gas, electricidad, teléfonos, etc.).
- d) Obras de cerramiento de solares o terrenos, espacios libres y urbanizaciones.
- e) Obras de edificación, tanto de nueva planta como las de ampliación o reforma y las de conservación, reparación y mejora.
- f) Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos.
- g) Modificación de las características físicas del suelo.
- h) Apertura de vías, caminos o accesos rodados.
- i) Derribos y demoliciones, totales o parciales, salvo en casos declarados de ruina inminente.
- j) Extracción de áridos y arcillas, explotación de tejares.
- k) Tala de árboles.
- l) Establecimiento de jardines, cuando no se trate de los privados complementarios de la edificación de la parcela.
- m) Colocación de carteles de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, rótulos y banderines.
- n) Cerramiento de terrazas.
- ñ) Instalación de redes de servicio, ya sean aéreas, en superficie o subterráneas, o su modificación.
- o) Obras de construcción, modificación, reforma o conservación de edificios, naves o locales para industrias, actividades comerciales, espectáculos públicos, actividades recreativas, etc.

- p) Instalación de grúas torre en las construcciones.
- q) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes salvo que se efectúen en camping o zonas de acampada legalmente autorizadas.
- r) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- s) Las instalaciones subterráneas cualquiera que sea el uso a que se destine el subsuelo.
- t) La instalación de depósitos de agua, uno o varios, simultánea o sucesivamente.
- u) La retirada y traslado provisional de tendidos eléctricos, telefónicos u otros elementos de servicios públicos.
- v) En general, la realización de cualquiera de los actos señalados en los planes de ordenación, y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el artículo 16 de la L.D.U. de la Comunidad de Madrid.

La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades enumeradas anteriormente, incluso cuando se efectúen en zonas aeroportuarias, ferroviarias, etc. y aun cuando sobre el acto de que se trate exija autorización de otro órgano de la Administración.

#### **ARTÍCULO 41. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD AUTORIZADA**

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros que no podrán ser invocados por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
2. En todo caso, el otorgamiento de licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.
3. El cambio de titularidad de una licencia requerirá permiso expreso municipal que se otorgará a solicitud del interesado que deberá aportar la siguiente documentación:
  - a) Fotocopia del DNI/CIF del solicitante.
  - b) Fotocopia de la escritura de constitución de la sociedad si se trata de una persona jurídica.
  - c) Instancia oficial (Departamento de Información).

- d) Fotocopia del alta y baja en el Impuesto de Actividades Económicas (sólo para licencias de apertura).
- e) Fotocopia del contrato de compraventa o arrendamiento.
- f) Fotocopia del último recibo del impuesto de bienes inmuebles.
- g) Acta notarial de cesión de derechos de explotación de la licencia.
- h) Original de la licencia urbanística que se concedió en su día.

#### **ARTÍCULO 42. CONTENIDO DE LA LICENCIA**

- 1) Cuanto se dispone en las Normas Urbanísticas del Plan General y en las presentes Ordenanzas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
- 2) Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y, además, el contenido implícito que es el definido por el Plan, en su documentación técnica y en sus Normas Urbanísticas y en las Ordenanzas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.
- 3) No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio y/o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.
- 4) Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.
- 5) A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra disposición de la obra o instalación autorizada.

#### **ARTÍCULO 43. NORMAS Y CONDICIONES APLICABLES**

- 1. Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en las normas urbanísticas y ordenanzas municipales respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y usos previstos en las mismas y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.



2. Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no podrá otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan o garanticen los deberes de cesión de terreno y costeamiento de la urbanización, que legalmente procedan.

#### **ARTÍCULO 44. INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS**

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en la Ley de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

#### **ARTÍCULO 45 . COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS**

De conformidad con lo previsto en el artículo 21.1.11 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, corresponde al alcalde el otorgamiento de las licencias urbanísticas, habiendo delegado la competencia en la Comisión de Gobierno.

## **SECCIÓN NOVENA. LICENCIAS DE PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN**

### **ARTÍCULO 46. SOLICITUD**

Las solicitudes de licencia de parcelación y/o segregación se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento acompañadas como mínimo de los siguientes documentos:

- 1) Impreso oficial de solicitud.
- 2) Impreso de autoliquidación debidamente abonado en la caja municipal.
- 3) Certificado de dominio y estado de cargas de la finca, u otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.

Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

- 4) Proyecto técnico que incluirá los siguientes documentos:

- a) Memoria que haga referencia al Plan, que establezca las condiciones de la parcelación; se describirá la finca a parcelar; se justificará jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describirán las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización y lindes claramente descritos.

- b) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:5.000.

- c) Plano descriptivo de la situación actual a escala 1:1000 basado en el parcelario oficial con indicación de la finca original y sus linderos, edificaciones, arbolado, usos del suelo y planeamiento aplicable.

- d) Plano de parcelación a la misma escala que el de descripción, en el que se señalen las parcelas resultantes.

- e) Superposición de los planos parcelarios existentes y propuestos.

Nota.- La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior se presentarán por triplicado.

## **SECCIÓN DÉCIMA. LICENCIAS DE OBRA**

### **ARTÍCULO 47. CONDICIONES GENERALES**

1. Las licencias de obra implican para sus titulares, además de las señaladas en las demás Ordenanzas, las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:
  - a) Satisfacer las tasas por concesión de licencias urbanísticas.
  - b) Construir o reponer la acera de la finca, dentro del plazo concedido para la ejecución de la obra, en la medida y características que señale el Ayuntamiento.
  - c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
  - d) Instalar y mantener en buen uso las vallas y protecciones de obra.
2. Para responder del cumplimiento de los autorizados en las licencias y de las implicaciones a que obligan las mismas, el Ayuntamiento fijará en cada caso, si lo cree necesario, la fianza que el solicitante habrá de depositar a la concesión de la licencia.
3. La licencia, o fotocopia de la misma, deberá conservarse en obra, a disposición de cualquier agente o inspector municipal.
4. Si la parcela cuya licencia de obra nueva se solicita no reúne todos los requisitos exigidos para ser considerada solar, deberá asegurarse la ejecución, simultánea con la edificación, de aquellos que careciere en forma y con las condiciones exigidas por las disposiciones vigentes de carácter general.

El compromiso para la cesión de viales que hayan sido fijados previamente en el señalamiento de línea, así como las obras de urbanización a que hubiera lugar con cargo a la propiedad, deberá presentarse simultáneamente con la solicitud de licencia de obra.

5. Con la licencia que se expida se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por el Facultativo municipal y con el sello de la Corporación, cuyo ejemplar debe conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.

Por escrito dirigido a la Alcaldía, y presentado en el Registro General del Ayuntamiento, se comunicará la fecha de iniciación de las obras, acompañando la correspondiente certificación de Facultativo superior e indicándose el nombre del Técnico que participa en las mismas, caso de variación con respecto al indicado en la solicitud.

Sin perjuicio de la posibilidad de realizar otras inspecciones y comprobaciones, las obras serán inspeccionadas en los siguientes momentos:

a) En el replanteo.

b) Cuando esté preparada la estructura correspondiente al techo de la planta baja.

c) Cuando estén totalmente terminadas para expedición de la licencia de primera ocupación.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, el constructor, con el visto bueno del Facultativo director de las obras, comunicará al Servicio Técnico Municipal la fecha prevista de terminación de las fases a) y b) de las indicadas, con una antelación mínima de 15 días.

6. En las obras deberá colocarse en lugar visible una placa cartel de identificación administrativa, que deberá ser aprobada por los servicios técnicos municipales, convenientemente cumplimentado.

7. Finalmente el Libro de Ordenes deberá estar en la obra a disposición de los Técnicos Municipales.

#### **ARTÍCULO 48. VALIDEZ Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRA**

1. En las licencias se determinará el plazo dentro del cual deben concluirse las obras. Dicho plazo será fijado por el Ayuntamiento. Podrá prorrogarse por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la licencia. A tal efecto, el plazo de ejecución propuesto deberá figurar en la hoja de características si fuera obligatoria la presentación de proyecto y, de no ser obligatorio éste, en el modelo de solicitud de licencia.

2. Las licencias caducarán:

a) Por haber pasado seis meses desde el recibo de la notificación del acuerdo de concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.

A estos efectos se consideran iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

a1) Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento, teniendo en cuenta que se entenderá cumplido este requisito con el levantamiento del acta de replanteo en los casos de nueva planta.

- b1) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y la obra o instalación proyectada, y objeto de la licencia.
  - b) Si comenzadas, estuviesen interrumpidas durante un plazo de tres meses por causas imputables al titular de la licencia.
  - c) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido, o de su ampliación.
  - d) Cuando se incurra en el supuesto contemplado en el apartado 3 del Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. La caducidad de la licencia a que se refiere el párrafo anterior producirá:
- a) El cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.
  - b) La pérdida de todos los derechos liquidados aun cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada.
  - c) La adaptación de la obra o instalación, a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la obligación, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratase. Si ello no fuera compatible, se procederá a la demolición de las obras.
4. De acuerdo con lo dispuesto en la LDU de la Comunidad de Madrid, podrá solicitarse por causa justificada, y en su caso, prórroga de las licencias en el supuesto 2.a) de este artículo por una sola vez y por otros seis meses, y en el supuesto 2.b) por tres meses y asimismo una sola vez.

#### **ARTÍCULO 49. CAMBIO DE USO**

1. Cuando una finca o local cambie de uso para el que en un principio fue autorizado, deberá solicitar nueva licencia de primera ocupación o de apertura, que se concederá o no según las normas del Plan General, Ordenanzas y Reglamentos de aplicación.
2. El cambio de uso de vivienda a otros usos deberá solicitarse al Ayuntamiento con la siguiente documentación:
  - a) Impreso de autoliquidación debidamente abonado en Caja Municipal.
  - b) Instancia Oficial (Departamento de Información).
  - c) Plano de situación de la vivienda cuyo uso se pretende cambiar (Departamento de Información).

- d) Fotocopia de la Junta de la Comunidad de propietarios donde se autorice el ejercicio de la actividad en esa vivienda, así como las obras que ello conlleve.
- e) Memoria explicativa de la actividad a ejercer, superficie del local, altura mínima libre de piso a techo y de la vivienda con respecto a la acera.
- f) Fotografía de la fachada del edificio en su totalidad.
- g) Planos a escala 1:100 de la fachada de la vivienda con el impacto de la transformación de la vivienda a local, así como de la distribución del futuro local.
- h) Documento acreditativo de que el solicitante es el propietario de la vivienda.

## **ARTÍCULO 50. OTRAS DISPOSICIONES SOBRE LICENCIAS DE OBRA Y URBANIZACIÓN**

### **1. Derecho del Ayuntamiento.**

El Ayuntamiento se reserva el derecho de declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto, y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a la Ordenanza Especial que, previos los requisitos reglamentarios, se aprueben en cada caso.

### **2. Daños a las vías o servicios municipales.**

Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que su ejecución ocasione en las vías públicas o los servicios municipales.

### **3. Obras que afecten a servicios públicos.**

Si las obras que se ejecuten afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con 30 días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

### **4. Acopio de escombros y materiales.**

Los escombros procedentes de obras, que no sean evacuados inmediatamente o en un plazo inferior a dos horas, sólo podrán permanecer en la vía pública si estuvieran depositados en contenedores y a condición de que no obstruyan la circulación.

## 5. Obras de conservación de edificios.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar ante las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato o aquellos que pudieran ocasionar, por mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

## 6. Órdenes de ejecución.

El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones, con indicación del plazo de realización.

Asimismo el Ayuntamiento podrá ordenar por motivos turísticos o estéticos, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

## 7. Andamios y material auxiliar.

Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en cada caso, sean convenientes, debiendo presentarse el correspondiente certificado de andamios visado por el Colegio Oficial correspondiente.

En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes vigentes en cada momento sobre la materia. Desde el momento que transcurran quince días sin que den comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito.

## 8. Construcciones provisionales.

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a vigilancia, depósito de materiales o elementos de la construcción.

El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### 9. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obras, grúas torre.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir los requisitos establecidos en la Ordenanza respectiva sobre protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

La instalación de grúas torre, exigirá específica licencia a cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra, y sus colindantes con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrido.

Salvo que se destine a obras de interés general municipal, no se permitirá la instalación de grúas en vías públicas, ya sean fijas o sobre vehículos, por un tiempo superior a ocho horas.

- b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que prevea.
- c) Documento, visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.
- d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- e) La petición de licencia para instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en que vayan a utilizarse. La licencia se entenderá caducada a los tres meses de inactividad de la obra, debiendo ser retirada de la obra a comunicación del Ayuntamiento.



## **SECCIÓN DECIMOPRIMERA. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRAS**

### **ARTÍCULO 51. SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Las licencias necesarias para las obras de urbanización se solicitarán ante el Ayuntamiento sólo en los supuestos de que no exista previamente un Plan Parcial y/o Proyecto de Urbanización ya aprobados, o en los casos en que tales obras no vayan acompañando a un Proyecto de Edificación, ya que en caso de ser acompañadas por tal proyecto, las licencias se concederán conjuntamente para la edificación y la urbanización y bastará solicitarla para la primera.

En caso de que se tratara de obras de urbanización en zonas consolidadas, el Ayuntamiento informará en la licencia de las condiciones de la obra a realizar, necesarias para la zona en que se ubica el edificio, de manera que las instalaciones que se realicen respondan a una visión de conjunto del área.

### **ARTÍCULO 52. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañará:
  - a) Impreso de autoliquidación debidamente abonado en Caja Municipal.
  - b) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, por triplicado, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia y copia, en su caso, del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
2. Caso de formar parte del desarrollo de un proyecto de urbanización, deberá aportarse la documentación necesaria que justifique la incardinación en el mismo.
3. Caso de no existir proyecto previo de urbanización o necesite el existente de obras e instalaciones complementarias que lo desarrollen en la zona objeto de la licencia, deberá presentarse la documentación siguiente:

Proyecto técnico, por triplicado, referido a los siguientes conceptos:

- I. Movimiento de tierras.
- II. Obras de fábrica.
- III. Pavimentación.
- IV. Abastecimiento y distribución de agua potable.
- V. Evacuación de aguas y saneamiento.

- VI. Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
- VII. Red de distribución de gas.
- VIII. Plantaciones de arbolado y jardinería.

El proyecto técnico estará integrado, como mínimo por los siguientes documentos:

- a) 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.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existentes.
- d) Plano de perfiles de los terrenos.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- f) Presupuestos separados de las obras y de las instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de la contrata.
- g) Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de diversas etapas y del plazo total.

- 4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.
- 5. Depósito de garantía: El solicitante deberá prestar las garantías fijadas en la L.D.U. de la Comunidad de Madrid.

### **ARTÍCULO 53. ANUNCIO DEL COMIENZO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

El interesado vendrá obligado a comunicar oficialmente el comienzo de las obras con diez días de anticipación, debiendo tener efectuados previamente sobre el terreno, los replanteos necesarios, pero sin haber iniciado los movimientos de tierras, talas de arbolado ni otro

trabajo que puedan dificultar la apreciación de todas las circunstancias a que puedan afectar las obras.

Asimismo, se anunciarán con diez días de antelación la finalización de cada una de las etapas previstas y aprobadas en el Proyecto de Urbanización en caso de que las hubiere.

#### **ARTÍCULO 54. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS PARA MOVIMIENTOS DE TIERRAS**

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Impreso de autoliquidación debidamente abonado en Caja Municipal.
  - b) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.
  - c) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones que pueden ser afectados por desmonte o terraplén.
  - d) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y las características de las obras a realizar, así como de los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
  - e) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.
2. El Ayuntamiento podrá exigir, además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierras a que se refiere la licencia se ejecutarán por una empresa constructora competente, y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar la correcta ejecución de los trabajos de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

## **SECCIÓN DECIMOSEGUNDA. LICENCIAS DE OBRA DE EDIFICACIÓN Y DERRIBO**

### **ARTÍCULO 55. TIPOS**

A) A los efectos de su tramitación, documentación técnica y demás efectos legales, las licencias urbanísticas de edificación y derribo se clasifican en:

I) LICENCIAS DE OBRA MAYOR, que comprende los conceptos de obra nueva, reformas, ampliaciones u obras de conservación estructurales y obras de derribo estructurales:

En todo caso se considerarán incluidas en este grupo las obras de construcción, acondicionamiento o adaptación de edificios o locales destinados a la asistencia o prestación de servicios al público, salvo que se trate de nuevas operaciones de pintura, acondicionamiento de paramentos o suelo, colocación de elementos desmontables o de adorno interior, que a juicio de la Unidad Técnica Municipal, pueda conceptuarse como de obra menor por su nula o escasa incidencia en la seguridad, salubridad de las personas u ornato exterior del establecimiento.

II) LICENCIAS DE OBRA MENOR, que comprende los conceptos de reforma, obra de conservación y derribos no estructurales.

Cada uno de los conceptos incluidos en los dos tipos anteriores se definen como sigue:

#### 1. Obra nueva:

Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta, bien sobre solar libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el solar procedente del derribo de un edificio existente, bien como ampliación de edificios existentes, siempre que ésta sea en superficie de planta baja.

#### 2. Obras de reforma o ampliación:

Se entiende por reforma o ampliación aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente, bien para destinarlo a uso distinto, bien por cualquier otra causa.

Se distinguen dos subtipos:

### 2.1. Reformas y ampliaciones estructurales:

Si su realización implica modificaciones de elementos estructurales (modificación de estructura o elevación de plantas), de fachada o cubierta. Se entenderá asimismo por reforma estructural aquella que implique una modificación general de la planta.

### 2.2. Reformas no estructurales:

Si se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquier otra operación que no afecte a elementos estructurales, a fachadas o cubierta, ni pueda considerarse como reforma general.

## 3. Obras de conservación:

Se denominan obras de conservación a las tendientes al mantenimiento estético, funcional o constructivo del edificio.

Se distinguen dos subtipos:

### 3.1. Estructurales:

Si afectan a elementos estructurales, de cubierta o, en edificios catalogados, a elementos de fachada (reparación de elementos estructurales, de cubierta o revoco de fachadas).

### 3.2. No estructurales:

Si no afectan a elementos estructurales (solados, pintura).

## 4. Obras de derribo:

Se denominan obras de derribo a las efectuadas con objeto de destruir una obra edificada, bien sea por encontrarse en estado ruinoso, bien por otra razón cualquiera. Las obras de derribo deberán ir ligadas a la solicitud de licencia de la nueva construcción que las sustituya.

Se distinguen dos subtipos:

### 4.1. Estructurales:

Si afectan a elementos estructurales, de cubierta o, en edificios catalogados de fachada.

#### 4.2. No estructurales:

Si no afectan a elementos estructurales (tabiques, etc.).

- B) La clasificación de cada obra a los efectos precedentes, será hecha por el Arquitecto Municipal competente. Si el promotor de la obra no estuviere conforme con dicha calificación, resolverá el Órgano Municipal competente para conceder la licencia.

### **ARTÍCULO 56. SOLICITUD DE LICENCIA**

1. Las solicitudes que se formulen se ajustarán a lo establecido en los puntos siguientes, sin perjuicio del cumplimiento de otros posibles requisitos exigidos por normas obligatorias de carácter general.
2. Las solicitudes de licencia serán formuladas en los impresos normalizados que facilitará la Administración Municipal, acompañados del impreso de autoliquidación debidamente abonado en Caja Municipal y se presentarán, debidamente reintegrados, en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento, suscritas por el solicitante de la licencia y, si para su trámite es preciso proyecto técnico, por el Facultativo redactor de éste.

Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia de las enumeradas, se establezca en estas Ordenanzas, además de la que puede exigir la legislación específica aplicable a la solicitada.

3. En la solicitud se expresará la calle y número que tenga asignado el terreno o edificio a que se refiere indicándose en un croquis en el apartado correspondiente del impreso de solicitud.
4. Las deficiencias que los Servicios Técnicos Municipales o los Organismos que hubiesen informado, encuentren en la solicitud de licencia o en su documentación, se comunicaran al interesado quien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71.1 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, tendrá un plazo de diez días para su subsanación. Pasado dicho plazo se le tendrá por desistido de su petición, archivándose el expediente sin más trámite.

### **ARTÍCULO 57. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA**

Además del impreso oficial de solicitud y del de autoliquidación debidamente abonado en Caja Municipal, a que se ha hecho mención en el párrafo anterior, en la solicitud de licencia de obra deberá presentarse:

1. Proyecto de Ejecución por triplicado suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente siempre que se trate de una Obra Mayor. Excepcionalmente cuando, a juicio de los servicios técnicos municipales competentes, lo requiriera la obra a realizar, podrá extenderse la exigencia de presentación de proyecto a Obras Menores. En caso de discrepancia entre diversos servicios decidirá la Comisión de Gobierno.

El Proyecto estará integrado al menos por los siguientes documentos los siguientes documentos:

1º) Plano de situación a escala 1:5.000.

2º) Plano donde se indiquen las alineaciones oficiales señaladas por el Plan General o Planeamiento que lo desarrolle.

3º) Planta de cubiertas a escala 1:500, con indicación de las alturas que se pretenden construir, a efectos de actualizar los planos oficiales del Ayuntamiento.

4º) Acta y plano de alineaciones y rasantes y plano base de replanteo.

5º) Memoria.

6º) Mediciones y presupuesto.

7º) Hojas de datos estadísticos y fichas urbanísticas con arreglo a los modelos oficiales que suministrará el Ayuntamiento.

8º) Planos de proyecto a escala mínima 1:100, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos y sistemas constructivos para su ejecución material con la firma de los susodichos técnicos y debidamente legalizadas por los Colegios Profesionales respectivos, con el fin de autentificarlo.

2. Oficios de las direcciones facultativas de técnicos legalmente autorizados.

3. Proyecto de Seguridad e Higiene.

4. Cuando se trate de Viviendas Protegidas, se presentará la cédula de calificación Provisional o documento oficial equivalente.

5. Certificado del técnico redactor del proyecto donde declare públicamente que el documento por el redactado cumple las Ordenanzas que le son aplicables del Plan General.

Cuando la parcela sobre la que se solicita licencia no reúna las condiciones del solar, deberá asegurarse la ejecución, simultánea con la edificación, de los servicios de que careciese. El Ayuntamiento exigirá a este respecto

1. Compromiso de no ocupar la edificación hasta tanto no se hubieran completado los servicios citados.

2. Aval bancario o depósito por el importe de las obras de urbanización que hubieran de realizarse.

## **ARTÍCULO 58. OBRAS DE AMPLIACIÓN O REFORMA QUE AFECTEN A LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO**

Cuando las obras proyectadas sean de ampliación o reforma, que afecten a la estructura del edificio, si el proyecto no incluyera cálculo de estructura deberá aportarse:

a) Certificación de Técnico competente de la viabilidad constructiva de la solución propuesta.

## **ARTÍCULO 59. OBRAS MENORES**

En el caso previsto en el artículo 53.3.1, cuando la obra afectase únicamente a paramentos exteriores y no implicase modificación estructural; por ejemplo, cuando se tratase de:

- Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.
- Pintura y revoco de fachadas a la vía pública, colocación de carpintería exterior o interior. Reforma de huecos de fachadas sin cargaderos. Repaso y sustitución de canalones, etc.

Será suficiente la presentación de la siguiente documentación:

1. Instancia oficial ( Departamento de Información).
2. Impreso de autoliquidación debidamente abonado en Caja Municipal.
3. Memoria en la que se indique el material a utilizar y las características constructivas y estéticas de la solución adoptada así como localización del edificio.
4. Presupuesto, por capítulos (electricidad, fontanería, albañilería, decoración y varios).
5. Croquis de la modificación de huecos o canalones.

En los casos 54.2.2, 54.3.2 y 54.4.2 tampoco será necesaria la presentación de proyecto. Se presentarán junto con lo especificado en los puntos 1 y 2 anteriores, los siguientes documentos:

3. Plano de situación a escala 1.2000.



4. Plano de distribución del local a escala 1:50 (sólo para adaptación de local).

- Estado actual
- Estado reformado.

5. Plano de alzado a escala 1:50 (solo para adaptación de local).

- Estado actual.
- Estado reformado.

6. Memoria descriptiva de las obras a realizar.

7. Presupuestos desglosado por capítulos (electricidad, fontanería, albañilería, decoración y varios).

Para licencias diferentes a las de adaptación de local se sustituirán los documentos 4 y 5 por un croquis del estado actual y otro de la modificación pretendida, indicando y especificando las variaciones introducidas.

Para licencias de cerramiento de terrazas los documentos a presentar serán los siguientes:

1. Solicitud de licencia de obra.
2. Impreso de autoliquidación debidamente abonado en Caja Municipal.
3. Plano actual y plano reformado a escala adecuada con especificación de la superficie en planta de la terraza a cerrar.
4. Descripción de los materiales que se van a utilizar.
5. Fotografía de la terraza.
6. Permiso de la Comunidad de Propietarios.

#### **ARTÍCULO 60. LICENCIAS DE INSTALACIÓN DE RÓTULOS, CARTELES Y BANDERINES**

La documentación a presentar será la siguiente:

1. Impreso de autoliquidación debidamente abonado en Caja Municipal.
2. Solicitud de licencia de Obra Menor.
3. Croquis del letrero a instalar en la fachada indicando:

- Dimensiones del cartel (ancho, largo y alto)
- Longitud total desde la fachada al borde exterior del rótulo, cartel o banderín.
- Altura libre desde el suelo hasta el cartel.
- Ancho de la acera sobre el volado del cartel.

4. En caso de tratarse de rótulos, carteles o banderines luminosos deberá aportarse permiso de los vecinos afectados en un radio de diez metros.

## **ARTÍCULO 61. LICENCIAS EN EDIFICIOS O ENTORNOS CATALOGADOS**

Si la licencia se refiere a la reforma, restauración o ampliación de un edificio incluido en catálogo del Patrimonio Histórico-Artístico, o situado en el entorno de edificios catalogados, se hará constar tal circunstancia en la solicitud, así como el cumplimiento de la normativa de específica aplicación.

## **ARTÍCULO 62. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE DERRIBOS ESTRUCTURALES**

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribos de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente o por facultativo designado para dirigir las y por la empresa encargada de su demolición y deberá presentarse simultáneamente la solicitud de Licencia de Obra del edificio o construcción que sustituya a aquel que se pretende derribar o, en su caso, solución funcional de la edificación restante que no requiere reconstrucción.

Junto con los documentos exigidos para la licencia de Obra Mayor de la construcción que sustituirá a la derribada, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Impreso de autoliquidación debidamente abonado en Caja Municipal.
- b) Croquis de emplazamiento incluido en el impreso de solicitud.
- c) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo o demolición a efectuar.
- d) Memoria Técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como de las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones y predios vecinos.
- e) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutaran por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la

función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

- f) Fotografías en las que se pueda apreciar si en la obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Dichas fotografías deberán ir suscritas en su dorso por el propietario y el facultativo designado para dirigir las obras.
  - g) En su caso, comunicación del facultativo designado como director de obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.
  - h) Presupuesto de las obras.
3. Cuando se trate de demoliciones de edificios incluidos en el catálogo de Patrimonio Arquitectónico Histórico-Artístico, se cumplirán, además de las prescripciones señaladas en este artículo, las específicas sobre protección de dicho patrimonio.
  4. El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños o molestias a la circulación, siendo obligatorio, en todo caso, la colocación de elementos de protección durante las horas de trabajo y el empleo de cortina de agua y otros elementos para evitar molestias.
  5. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos especiales, que necesitarán autorización expresa.
  6. Apeos. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se deban ejecutar, acompañando los planos necesarios.
  7. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicar de forma fehaciente a los colindantes de las fincas si debe adoptarse alguna precaución especial.
  8. En caso de urgencia, por el peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Técnico Municipal exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

## **SECCIÓN DECIMOTERCERA. RUINAS**

### **ARTÍCULO 63. EDIFICIOS EN ESTADO RUINOSO**

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará o acordará la total o parcial demolición previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

### **ARTÍCULO 64. DECLARACIÓN DE ESTADO RUINOSO**

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

### **ARTÍCULO 65. SOLICITUD**

La solicitud de expediente de ruina requerirá la presentación de los siguientes documentos:

1. Impreso de autoliquidación debidamente abonado en Caja Municipal.
2. Instancia Oficial (Departamento de Información) detallando lo siguiente:
  - Identificación del inmueble.
  - Motivos justificativos del estado de ruina.
  - Relación de los vecinos del inmueble y de los titulares de derechos reales sobre el mismo, si los hubiere.
3. Certificado del técnico competente en el que se justifique la causa de iniciación del expediente de declaración de ruina y se acredite que el edificio reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes para permitir la residencia en el mismo hasta la resolución del expediente.
4. Título de propiedad si el que solicita la apertura del expediente es propietario del inmueble.

### **ARTÍCULO 66. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO**

Cuando el edificio sea declarado ruinoso, bien a instancia del propietario o por la inspección municipal, aquél está obligado a ejecutar, por su cuenta, las obras necesarias para que tal estado desaparezca, iniciando las obras en el plazo de un mes. Dentro de este plazo el propietario podrá demorar el comienzo de las mismas siempre que lo solicite acompañando un informe facultativo y bajo su responsabilidad.

En los ocho días siguientes a la finalización del anterior plazo, se reunirán los técnicos, municipal y del propietario, y se levantará acta del acuerdo o desacuerdo entre ambas partes, informando en este último caso, el técnico municipal nombrado al efecto, en el plazo de otros ocho días y resolviendo el Ayuntamiento a la vista del mismo.

#### **ARTÍCULO 67. RUINA INMINENTE**

Si la ruina del edificio fuera tan inminente que no diera tiempo a cumplir los trámites que el artículo anterior especifica, el Arquitecto del propietario o del Municipio, podrán ordenar el apuntalamiento o derribo preciso, dando cuenta inmediata a la Alcaldía, pudiendo ésta disponer el desalojo del edificio en caso necesario. En todo caso, los gastos de la obra serán de cuenta del propietario.

La ejecución de las obras por el procedimiento de urgencia, no exime del pago de los derechos municipales correspondientes.

## **SECCIÓN DECIMOCUARTA. VALLADO DE OBRAS**

### **ARTÍCULO 68. VALLADO DE OBRAS**

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia que determine el Ayuntamiento. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,5 m. para permitir el paso de peatones, aun a costa de realizar un paso peatonal cubierto.
2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.
3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro, para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Si transcurriera un mes sin que éstas se hubieran iniciado o durante dicho plazo se hubieran interrumpido, el Ayuntamiento podrá ordenar la supresión de la valla sin perjuicio de que ésta se vuelva a reponer, previa la autorización correspondiente.
6. En la solicitud de licencia de vallado se acompañará un plano a escala 1:100 dibujando la acera y la propuesta de vallado, determinando si es conforme o si bien entra en el punto 2 de este artículo.

### **ARTÍCULO 69. VALLADO DE URBANIZACIONES Y ESPACIOS LIBRES**

Cuando se pretenda la ejecución del vallado de un espacio libre o de una urbanización privada, deberá presentarse la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente documentación:

1. Impreso de autoliquidación debidamente abonado en Caja Municipal.
2. Plano de la parcela o parcelas que se pretendan vallar a escala 1: 1000.

3. Plano de la colocación de la valla donde se refleje los accesos tanto para peatones como, en su caso, para vehículos particulares y de emergencia y recorrido de los mismos en el interior del recinto.
4. Descripción constructiva de la valla a realizar, con alzado y sección acotados.
5. Pequeña memoria explicativa de la solución adoptada y justificativa del cumplimiento de las determinaciones del Plan General, entre ellas la posibilidad legal de ejecución del vallado que se solicita.
6. Fotografía del entorno a vallar.
7. Presupuesto total de la instalación.
8. Fotocopia del acta de comunidad, cuando procede, autenticada, que contenga el acuerdo para ejecutar dichas obras.

#### **ARTÍCULO 70. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**

##### 1. Vallas y andamios.

Si para la ejecución de las obras se precisara la instalación de vallas o andamios se seguirá el siguiente trámite:

- a) Petición del interesado haciendo constar las características y extensión a ocupar.
- b) Informe técnico a fin de comprobar y en su caso señalar, el cumplimiento de las normas contenidas en las Ordenanzas de edificación y de uso y aprovechamiento de la vía pública.
- c) Resolución del Alcalde.

##### 2. Grúas o montacargas elevadores o transportadores.

Si se precisara instalar en la obra grúas o montacargas elevadores o transportadores, se seguirá el siguiente trámite:

- a) Solicitud del interesado aportando la documentación especificada en el artículo 4.7.8.
- b) Informe técnico previa la comprobación pertinente. De ser éste favorable, se suministrarán a la Administración de Rentas los datos necesarios a efectos de la liquidación de la tasa.

- c) Comunicación al interesado advirtiéndole de las anomalías subsanables que se hayan advertido.
- d) Siendo favorable el informe o subsanadas, en su caso, las anomalías, se someterá el expediente a la resolución del Alcalde.



## **SECCIÓN DECIMOQUINTA. EJECUCIÓN DE OBRAS**

### **ARTÍCULO 71. CONDICIONES**

1. Las obras deben ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones de la licencia otorgada, ajustándose a las disposiciones de las Ordenanzas y bajo la dirección facultativa de personas legalmente autorizadas.
2. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
  - a) Construir vados o protecciones a las aceras si fuera preciso el paso de vehículos por ella.
  - b) Conservar el vado y la acera correspondiente a la finca en estado correcto a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
  - c) Construir y mantener en buen estado la valla precautoria.

La construcción de los andamios que se emplean en cualquier obra estarán bajo la responsabilidad del Director de la misma y se colocarán de acuerdo con el Reglamento de Seguridad e Higiene del Trabajo.
  - d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza y apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales y demás disposiciones de policía.
  - e) Los cimientos, muros o cualquier tipo de hueco, boca de carga, etc. que lindan con la vía pública, no podrán ocupar el subsuelo del acerado o cualquier otro espacio de dominio público.
  - f) En todos los muros de cerramiento de fachada se emplearán materiales de calidad, nobles y duraderos, pudiéndose rechazar un proyecto que utilice materiales blandos o permeables y no duraderos que perjudiquen el decoro de la vía pública.
3. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, se comunicará al Ayuntamiento, en el término de cinco días, tal circunstancia, con los mismos requisitos anteriormente citados.
4. Las variaciones que fuese necesario introducir en el proyecto durante el transcurso de la obra, serán objeto de comunicación al Ayuntamiento, quien podrá exigir la oportuna licencia cuando la entidad de aquellas los justifique. El incumplimiento de ello dará lugar a las acciones, sanciones y medidas de todo tipo que sean aplicables.

## **ARTÍCULO 72. DIRECCIÓN FACULTATIVA**

1. No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa, sin que se cumplan los requisitos siguientes:
  - a) Comunicación al Ayuntamiento del facultativo designado como director y de la aceptación efectiva de la dirección. Dicha comunicación se presentará por duplicado, y en su caso, en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo. Constará en la misma, además la fecha de la licencia de obra o de la autorización provisional, en su caso, y el nombre, apellidos o razón social y número de Documento Nacional de Identidad o de la Tarjeta de Identificación Fiscal del constructor que haya de realizarlas. El duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.
  - b) Cuando la obra comporte movimientos de tierras, junto con la anterior notificación, se acompañarán los documentos que se previenen para la concesión de licencias de dicho tipo de trabajos si no se hubieran aportado con la petición inicial.
2. Toda obra iniciada sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

## **ARTÍCULO 73. RENUNCIA Y NUEVA DESIGNACIÓN DE TÉCNICOS**

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes Ordenanzas, que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.
2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuarla habrá de nombrar a un nuevo técnico y comunicarlo al Ayuntamiento en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de los seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso se suspenderán las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.
3. Cuando la renuncia del técnico se refiere a obras que afectaren a la estructura del edificio, el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a sustituirlo de inmediato y a paralizar las obras, excepto aquellas que sean precisas para garantizar la seguridad, y no podrá reanudar los trabajos, mientras no notifique debidamente la designación y aceptación del nuevo técnico y se hayan confirmado o rectificado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior, referentes a características sobre trabajos, detalles, precauciones,

programa y coordinación de los mismos. Iguales efectos producirá la renuncia del técnico, exigido especialmente para esta clase de trabajos, con independencia de la dirección facultativa.

#### **ARTÍCULO 74. CAMBIO DE EMPRESA CONSTRUCTORA**

Si cambiara la empresa constructora, encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del término de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal, mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne el nombre, domicilio y número del Documento Nacional de Identidad o Tarjeta de Identificación Fiscal del nuevo constructor.

#### **ARTÍCULO 75. MODIFICACIONES DEL PROYECTO**

1. Si durante el transcurso de una obra fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o si se trata de variaciones de detalle o derivadas de necesidades estructurales o de las condiciones mecánicas del terreno de cimentación, sin que con su introducción se desvirtúen las características principales de la licencia concedida o se modifique el uso o destino proyectado.
2. En el supuesto de que se tratara de modificaciones sustanciales, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, de igual modo y con los mismos requisitos que si se tratara de iniciarla pero no será necesario que se acompañen los documentos de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes.
3. Si, a juicio de la dirección facultativa de la obra, se tratare de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, el cual deberá presentar los documentos gráficos y escritos precisos para poder apreciar la naturaleza e importancia de las variaciones, su justificación y su adecuación a la normativa urbanística vigente, y se hará constar en el libro correspondiente de órdenes de la obra, tanto la existencia de esta documentación como la realización de la variación introducida.
4. Si las variaciones proyectadas, caso de haber figurado en el primitivo proyecto, no hubieran dado lugar a liquidación superior a la efectuada en el expediente de otorgamiento de licencia, no se devengarán nuevas tasas; en otro caso se liquidará la diferencia en más que resulte.
5. Con la solicitud de licencia de ocupación deberá presentarse la documentación correspondiente a las variaciones de detalle introducidas y al otorgarse dicha licencia se autorizarán tales variaciones, si revistieran dicho carácter, o se resolverá lo procedente sobre su legalización previa presentación, en este segundo caso, de un nuevo proyecto y

sin perjuicio de la sanción procedente por las responsabilidades en que se hubiere incurrido.

6. Cualquier modificación sustancial o de detalle que se realizase sin haber obtenido la licencia o sin haber cumplido lo dispuesto en este artículo, se considerará como obra nueva o de reforma, según proceda en cada caso, efectuada sin licencia; y, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar, se devengarán tasas, con los recargos que sean de aplicación.

## **ARTÍCULO 76. DOCUMENTACIÓN EN EL LUGAR DE LA OBRA O INSTALACIÓN**

En toda obra o construcción deberá tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento:

- a) Un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y sello del Ayuntamiento.
- b) El documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.
- c) Copia del plano oficial de señalamiento de alineaciones y rasantes, entregado en su momento al interesado.
- d) Cartel oficial visible desde la vía pública; estará en la planta baja o primera planta.

## **ARTÍCULO 77. INSPECCIONES**

1. Los funcionarios municipales encargados de la inspección de obras podrán visitar e inspeccionar toda clase de obras dentro del término del Municipio y denunciarán cuantas infracciones de todo tipo sean cometidas al respecto.
2. En las obras de nueva planta, ampliación o adición se deberá comunicar a la Administración Municipal cada una de las siguientes fases:
  - 1ª. En el replanteo.
  - 2ª. Cuando esté preparada la estructura correspondiente al techo de la planta baja en obras de nueva planta, o de la primera que se adicione en las de ampliación.
  - 3ª. Final de la obra, para expedir la licencia de primera ocupación.

Estas comunicaciones se formularán en impresos oficiales por el constructor, firmados por el director facultativo y se presentarán en el Ayuntamiento al menos quince días antes de la fecha de terminación de cada fase. El incumplimiento de lo anterior comporta la no continuación de las obras.

3. Los inspectores técnicos de las obras del Ayuntamiento examinarán las obras en relación con la licencia concedida, si se observase incumplimiento del contenido o condiciones de la misma, se levantará acta a los efectos legales que procedan.

Igualmente se actuará respecto al incumplimiento y omisión de las precepciones de las Ordenanzas o de las Normas.

## **SECCIÓN DECIMOSEXTA. CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES**

### **ARTÍCULO 78. CONCLUSIONES DE LAS OBRAS O INSTALACIONES**

1. Dentro del plazo establecido, o en su caso el de su prórroga, deberán terminarse las obras.
2. No se permitirá en ningún caso que las obras queden por concluir una vez iniciadas, ni tampoco que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paisaje o perturben la normal utilización del inmueble.
3. A la finalización de las obras el propietario deberá:
  - a) Retirar todos los materiales y escombros sobrantes así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.
  - b) Construir el piso definitivo de las aceras y colocación de bordillos de la misma.
  - c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.
  - d) Colocar la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

No se podrá conceder cédula de habitabilidad o la licencia de primera ocupación de un inmueble sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos y expedido la oportuna certificación previa a dicha concesión, que se unirá al expediente.

4. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior dará lugar a que la autoridad municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las fianzas constituidas y subsidiariamente al valor del solar y del edificio.
5. Acabadas que sean las obras o instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificados expedidos por los facultativos directores de aquéllas, visados por los Colegios Oficiales a que dichos técnicos pertenezcan, acreditando que se han realizado de acuerdo con el proyecto presentado y están en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación.
6. El Servicio Municipal competente realizará la inspección y comprobación en espacio de un mes a partir de la notificación, viendo si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de las Ordenanzas y demás disposiciones

reguladoras de la edificación, que se han realizado satisfactoriamente los trabajos de urbanización, como asimismo, en su caso, las instalaciones de protección y lucha contra incendios, colocación de antenas de televisión y medidas correctoras. Si todo fuera satisfactorio expedirá una certificación previa para la concesión de la licencia de primera ocupación o apertura; en caso contrario se daría un plazo para subsanar las deficiencias señaladas.

Las inspecciones devengarán los correspondientes derechos, que serán abonados por el titular de la licencia, sin perjuicio de las sanciones y recargos que procedan.

7. Mientras no se haya obtenido la oportuna licencia de uso u ocupación de un inmueble, la Autoridad Municipal no autorizará el traslado de muebles o la apertura de establecimientos ni autorizará la contratación de los servicios de agua y luz. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de los depósitos.

## **SECCIÓN DECIMOSÉPTIMA. LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES**

### **ARTÍCULO 79. SOLICITUD**

Se requerirá la licencia para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal de Torrejón, aun cuando estuviese exenta de satisfacer los derechos correspondientes.

Los traslados de un establecimiento a local diferente habrán de cumplir los mismos requisitos que en los casos de nueva apertura.

### **ARTÍCULO 80. CONSULTAS**

Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio, autorizada a tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.

### **ARTÍCULO 81. INSPECCIÓN**

Los servicios municipales podrán realizar visitas a las actividades e instalaciones industriales en todos los supuestos establecidos en la legislación vigente.

### **ARTÍCULO 82. TIPOS DE ACTIVIDADES**

Las actividades se clasifican en inocuas y calificadas, estando estas últimas reguladas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961 (RAMINP)

#### **INOCUAS:**

Actividades que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgo para las personas.

Se podrán considerar como inocuas las actividades incluidas en los usos que se relacionan a continuación, siempre que no se superen los límites particulares siguientes:



## **1) Límites particulares:**

### Usos industriales

- A) Con superficie construida menor a 350 metros cuadrados en edificios exclusivos, o a 150 metros cuadrados en el resto de las situaciones, siempre que la actividad no esté incluida en los anexos de la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, ni en el anexo 3 de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.
- B) Garajes-aparcamientos con superficie edificada total menor a 500 metros cuadrados, si no precisaran de instalación de ventilación forzada, o a 125 metros cuadrados en el resto de los casos.

### Usos de servicios terciarios

- A) Clase oficinas-hospedaje: con superficie menor de 200 metros cuadrados.
- B) Clase comercio: categoría pequeño comercio con superficie menor a 200 metros cuadrados, con excepción:
  - Venta de carne y/o productos cárnicos elaborados y carnicería-salchichería y carnicería y charcutería.
  - Venta de productos de la pesca frescos y/o elaborados.
  - Venta de aves, huevos y caza, frescos y/o elaborado; asador de pollos.
  - Venta con elaboración de helados y horchata.
  - Venta con elaboración de platos preparados.
- C) Clase otros servicios terciarios: con superficie menor de 200 metros cuadrados construidos, excepto guarderías, academias de música, baile y danza, gimnasios y establecimientos para fiestas infantiles cuando estén situados en locales que formen parte de edificios de viviendas.

### Uso dotacional

Con superficie construida menor de 200 metros cuadrados.

## 2) Límites generales:

- Nivel de riesgo bajo, conforme a los criterios establecidos en la O.P.I. en industrias y almacenes.
- Inexistencia de zonas peligrosas, conforme a criterios establecidos por la O.P.I. (artículo 10.42).
- Potencia motriz total de 15 CV en actividades en edificio exclusivo y 6 CV en el resto de los casos.
- Potencia frigorífica de equipos autónomos de aire acondicionado de 12.500 frig/hora, en locales de edificios exclusivos no residenciales, y 6.000 frig/hora en el resto de los casos.
- Generadores de calor de 25.000 Kcal/hora.
- Hornos eléctricos de pastelería y bollería de 10 KW.
- Torres de refrigeración.
- Instalaciones radiactivas de cualquier categoría, incluso generadores de Rayos X, salvo los equipos de radiografía intraoral dental.

### CALIFICADAS:

Actividades cuya autorización debe someterse a un análisis específico para conocer las perturbaciones en el medio ambiente derivadas de su puesta en funcionamiento. Este análisis denominado por la Ley 10/ 1991 de Protección del Medio Ambiente de la CAM Calificación Ambiental, determinará la conveniencia o no de otorgar licencia de apertura.

Las actividades calificadas se subdividen en cuatro clases, de acuerdo con lo dispuesto en la ley citada:

- 1.- Actividades que deben someterse a Evaluación de Impacto Ambiental Legislación del Estado.
- 2.- Actividades que deben someterse a Evaluación de Impacto Ambiental Comunidad de Madrid.
- 3.- Actividades que deben someterse a Calificación Ambiental por la Agencia del Medio Ambiente.
- 4.- Actividades que deben someterse a Calificación Ambiental por el Ayuntamiento.

Con independencia de lo anterior, las actividades calificadas se clasifican en molestas, insalubres, nocivas y peligrosas atendiendo a los siguientes conceptos:

Molestas.- Aquellas que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas o polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

Insalubres.- Las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Nocivas.- Las que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Peligrosas.- Las que tengan por objeto fabrica, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Los emplazamientos de estas actividades se determinarán con arreglo a las Ordenanzas Municipales.

## **ARTÍCULO 83. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE APERTURA**

### **83.1 LICENCIAS DE ACTIVIDADES INOCUAS**

Deberá presentarse la siguiente documentación:

1. Impreso normalizado de solicitud de licencia de apertura. En caso de ser extranjero el solicitante, deberá presentar permiso de trabajo por cuenta propia y tarjeta de residencia en vigor.
2. Memoria descriptiva de la actividad, instalaciones del local indicando las condiciones de confort e higiene (ventilación, calefacción, iluminación y aislamiento, etc...), así como la superficie del mismo, distribución en las diferentes dependencias, altura libre de suelo a techo.  
  
Si el local está dotado de aire acondicionado se indicará la altura del acondicionador de aire al suelo y ventana superior.
3. Plano de emplazamiento a escala 1:2000 ó 1:1000 (Se facilita por el departamento de información.
4. Plano de distribución en planta acotado a escala 1:50 ó 1:100.
5. Plano de alzada y sección acotado a escala 1:50 ó 1:100.
6. Solicitud de licencia de obra de adaptación de local en caso de ser necesario.
7. Fotocopia del Impuesto de Bienes Inmuebles y del contrato de compraventa/ arrendamiento. En caso de ser persona jurídica, se presentará escritura de constitución de la misma debidamente registrada.

8. Fotocopia del Impuesto de Actividades Económicas (modelo 845).
9. Impreso de autoliquidación.
10. Asimismo se deberá adjuntar la siguiente documentación, en caso de ejercerse las siguientes actividades:
  - A) GUARDERÍA: Seguro médico y autorización del Ministerio de Educación.
  - B) FARMACIA: Certificado del Colegio de Farmacéuticos autorizando la instalación de la actividad.
  - C) ÓPTICA: Autorización de la Comunidad de Madrid.
  - D) AGENCIA DE VIAJES: Autorización de Secretaría de Turismo.
  - E) CLÍNICA VETERINARIA: Certificado de núcleo zoológico. Contrato con gestor autorizado para recogida de residuos.

\* Los documentos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9 son imprescindibles para iniciar el expediente.

### **83.2. LICENCIAS DE ACTIVIDADES CALIFICADAS**

Deberá presentarse la siguiente documentación:

1. Impreso normalizado de solicitud de licencia de apertura. En caso de ser extranjero el solicitante, deberá presentar permiso de trabajo por cuenta propia y tarjeta de residencia en vigor.
2. Proyecto suscrito por técnico competente y visado por Colegio Oficial correspondiente que incluya dirección facultativa por triplicado, detallando:
  - Descripción de la actividad o instalación.
  - Descripción del local.
  - Descripción de las condiciones de confort e higiene (ventilación, calefacción, iluminación).
  - Justificación del aislamiento acústico en caso de actividad de pública concurrencia.
  - Plano de situación parcelario. (Se facilita por el departamento de información).
  - Planos de distribución en planta, alzado y sección, reflejando en ellos la maquinaria e instalaciones, así como las medidas correctoras adoptadas contra incendios, humos, vertidos.
  - Plano de planta de cubierta situando la chimenea de evacuación de gases, etc., de las instalaciones, acotando la distancia a los edificios colindantes o próximos.

- Justificación de recogida de residuos por gestor autorizado por la CAM, en caso de ser necesario (aceites, chatarra, productos tóxicos y peligrosos, emulsiones aceite-agua).
  - Solicitud de licencia de obra de adaptación de local si fuera necesario.
3. Fotocopia del Impuesto de Actividades Económicas (modelo 845).
  4. Fotocopia del Impuesto de Bienes Inmuebles.
  5. Alta en el Registro industrial (actividades relacionadas con la fabricación, transformación y manipulación de materias primas).
  6. Impreso de autoliquidación.
  7. Fotocopia de contrato de arrendamiento o título de propiedad del local.
  8. Contrato de seguro contra incendios del local y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes del local (sólo para espectáculos públicos y actividades recreativas. Art. 6 (3) de la Ley 17/97 de 4 de Julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas).

Los documentos 1, 2, 4, 6 y 8 son imprescindibles para iniciar la tramitación del expediente.

### **83.3. LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO**

En el supuesto de actividades calificadas y en concreto Actividades Recreativas y Espectáculos Públicos será de aplicación la Ley 17/97 de 4 de Julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y el Decreto 184/98 de 22 de Octubre por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones. En esta normativa se recogen las condiciones en las que se debe conceder la licencia de funcionamiento antes del inicio de la actividad.

La licencia de funcionamiento será solicitada por el titular de la licencia de apertura mediante la presentación de la siguiente documentación:

- Impreso de solicitud.
- Certificado del Técnico competente, acreditativo de que las instalaciones del local, recinto y establecimiento se han realizado bajo su dirección, ajustándose a las condiciones y prescripciones de la licencia municipal correspondiente.
- Plan de revisiones periódicas por entidad competente designada por el titular para los equipos de protección contra incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.
- Plan de emergencia según las normas de autoprotección en vigor.
- Contrato de seguro en la cuantía mínima vigente en cada momento, que cubra los riesgos de incendio del local o instalación y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes

y a terceros, derivados de las condiciones del local, de sus instalaciones y servicios, así como de la actividad desarrollada y del personal que preste sus servicios en el mismo.

- Ficha técnica del local o establecimiento con arreglo al modelo establecido en el anexo III de dicho Decreto.

Concedida la licencia de funcionamiento, el Ayuntamiento expedirá un cartel identificativo que deberá estar expuesto en el exterior del local con el contenido recogido en el Decreto 184/98 mencionado.

### **83.4. INSTALACIONES EVENTUALES, ESPACIOS ABIERTOS Y VÍA PÚBLICA**

La Ley 17/97 de 4 de Julio mencionada regula los diferentes supuestos en los que será necesaria la obtención de la oportuna licencia municipal para la celebración de espectáculos o actividades recreativas en instalaciones eventuales, en la vía pública y en espacios abiertos.

### **ARTÍCULO 84. BAJA Y ARRENDAMIENTO DE ACTIVIDADES**

Con objeto de actualizar la información de los archivos municipales y evitar el giro inadecuado de recibos municipales, cuando se proceda al arrendamiento o cierre de una actividad deberá comunicarse al Ayuntamiento aportando la documentación que se indica a continuación.

#### **84.1 ARRENDAMIENTO DE ACTIVIDAD**

- Instancia oficial del Ayuntamiento (Departamento de Ordenación Urbana).
- Fotocopia de baja en el Impuesto de Actividades Económicas del último arrendatario.
- Fotocopia de alta en el Impuesto de Actividades Económicas del nuevo arrendamiento.
- Fotocopia del contrato de arrendamiento.
- Fotocopia de la licencia de apertura para el ejercicio de la actividad.

#### **84.2 BAJA DE ACTIVIDAD**

- Instancia normal del Ayuntamiento solicitando baja en el ejercicio de la actividad.
- Original de licencia de apertura.
- Fotocopia de baja en el Impuesto de Actividades Económicas.
- Fotocopia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.

## **SECCCIÓN DECIMOCTAVA. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN**

### **ARTÍCULO 85. OBJETO**

La licencia de primera ocupación tiene por objeto garantizar:

1º) Que la obra finalizada se ajusta a lo previsto en el proyecto con arreglo al cual se concedió la licencia o a sus modificaciones (aprobadas) posteriores, si las hubiere.

2º) Que se encuentran ejecutadas y en perfecto estado las instalaciones y servicios de la edificación para los que se solicitó licencia.

3º) Que igualmente se encuentran ejecutadas y en perfecto estado las instalaciones y servicios del entorno asignado a la construcción en la concesión de la licencia de obra de edificación y/o construcción.

### **ARTÍCULO 86. SOLICITUD**

Deberá solicitarse con carácter previo a la entrega y/o ocupación de las viviendas con la documentación que a continuación se indica:

- Instancia oficial (Departamento de Información).
- Valoración final y liquidación de la obra.
- Certificado final de obra de dirección facultativa, visado.
- Modelo 902 de declaración de Alteración de Bienes de Naturaleza Urbana.
- Impreso de autoliquidación debidamente abonado.
- Justificante del pago de los enganches al saneamiento.

### **ARTÍCULO 87. INSPECCIÓN**

Los Técnicos Municipales una vez realizada la tercera inspección señalada en el artículo 71, expedirán la correspondiente certificación, tanto de la vivienda, como de su entorno, la cual servirá de base para la expedición de la licencia de primera ocupación.