

TITULO IV. TRAMITACION Y PROCEDIMIENTO

CAPITULO 1. GENERALIDADES

SECCION 1. ACTOS Y SUJETOS SOMETIDOS A CONCESION DE LICENCIA

4.1.1

Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa los actos relacionados en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de la Ley 4/84 de la C.A.M. y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

4.1.2

La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el art. 180 de la LS cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

4.1.3

La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que ésta haya sido concedida, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio al amparo de los dispuesto en el RD. Este principio rige de manera muy especial en las áreas de interés arqueológico, para las que la concesión de la licencia de cualquier tipo de obra que afecte al subsuelo viene necesariamente precedida por la emisión de informe arqueológico y, eventualmente, excavación, con independencia de que el Ayuntamiento pueda expedir certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

A estos efectos, los trámites previos a la obtención de licencia para las áreas de interés arqueológico estarán a lo dispuesto en el Capítulo 19 del Título V de estas Normas Urbanísticas.

4.1.4

Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes y los informes urbanísticos, estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijan las Ordenanzas fiscales municipales, cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.

4.1.5

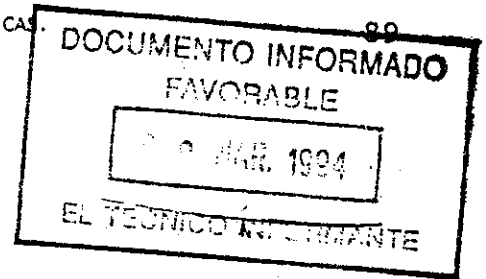
Al otorgar licencia, el Ayuntamiento no queda implicado en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco puede ser invocada o aducida por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que, en el ejercicio de las actividades correspondientes, puedan incurrir.

4.1.6

Todo titular de licencia de obras será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas, en los servicios municipales o en los restos arqueológicos. Para responder de esta obligación, deberá constituir una garantía del 6% del coste que resulte de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, según el proyecto presentado.

4.1.7

Con la licencia que se expida, se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por los Servicios Técnicos Municipales, y con el sello de la Corporación, ejemplar que deberá conservarse en la propia obra durante su ejecución, y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen. Asimismo, la licencia -o copia de la misma- deberá conservarse en la obra a disposición de los agentes municipales, y en la valla de la obra, en lugar visible desde el espacio público, se exhibirá modelo municipal acreditativo de la



concesión de la licencia.

4.1.8

Si, durante la ejecución de la obra, se cambiase de Director Facultativo o de empresa constructora, el titular de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de cinco días.

SECCION 2. TRAMITACION DE LICENCIAS, INSPECCION Y PUBLICIDAD

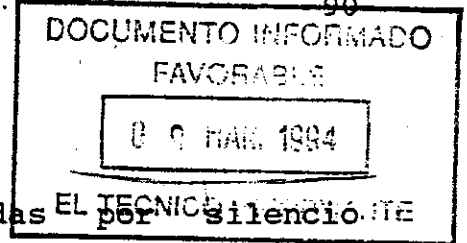
4.1.9

Las licencias sólo se podrán conceder directamente, esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto correspondiente ajustado a las determinaciones de este Plan General. En los casos de actuaciones en áreas de interés arqueológico, será necesaria la tramitación previa de informe arqueológico. La motivación en la denegación de las licencias deberá estar fundada en incumplimiento del Plan, de cualesquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, de las conclusiones del informe arqueológico que, eventualmente, pudieran condicionar la licencia, o de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

4.1.10

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse al ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un mes, resuelva:

- a)- Ejercer sus facultades de revisión de la licencia, por entenderla ilegal en todo o en parte.
- b)- Tenerla por expedida sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás requisitos pendientes.



4.1.11

En ningún caso se entenderán adquiridas administrativas facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de sus Reglamentos o de este Plan General.

4.1.12

El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo el de reposición.

4.1.13

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente, excepto por lo referente a resultados imprevistos de las prospecciones arqueológicas previas, las cuales pueden, eventualmente, dar lugar a actos ulteriores. En caso de incumplimiento, por parte del interesado, de la obligación de aportar aquellos documentos que le hubieren sido requeridos por el Ayuntamiento porque este los considerase necesarios para la tramitación de la licencia, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo establecido en el artº 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

4.1.14

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios, o a los usos previstos.

4.1.15

Las licencias de obras podrán concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos su eficacia quedará

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

10 MAR 1994

EL TÉCNICO INFORMANTE

suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo, que deberá presentarse en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la obtención condicionada de la licencia, transcurrido el cual caducará la eficacia de la licencia concedida.

4.1.16

Se establecen cuatro modalidades de tramitación, acordes con el grado de complejidad de control que haya de ejercer la autoridad local sobre la ejecución del acto sometido a concesión de licencia.

Epígrafe 1. Licencias T1 (Tramitación abreviada).

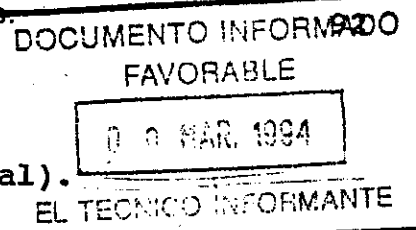
4.1.17

Se trata de licencias que afectan a obras de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por decreto de la Alcaldía (art. 9, Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales), previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Epígrafe 2. Licencias T2 (Tramitación normal).

4.1.18

Se trata de licencias que afectan a obras de suficiente entidad como para precisar de responsable facultativo de cualificación especificada, para cada caso, en el capítulo siguiente. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por acuerdo de la Alcaldía o de la Comisión de Gobierno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.



Epígrafe 3. Licencias T3 (Tramitación especial).

4.1.19

Se trata de licencias que, por amparar actos que requieren la mayor garantía de publicidad, requieren tramitación complementaria, consistente en la exposición al público, durante quince días, de la documentación aportada, previa al pronunciamiento del Alcalde o de la Comisión de Gobierno su eventual concesión. La decisión de la Corporación se producirá una vez conocidos tanto el informe de los Servicios Técnicos Municipales como las alegaciones que puedan producirse en el período de exposición al público de la documentación aportada. El período de quince días hábiles empezará a contarse a partir del día siguiente de acuerdo de la Comisión Informativa, en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.

Requerirán tramitación especial todas aquellas licencias que se soliciten para la construcción de edificios y otras instalaciones que se hallen incluidos en sectores o áreas de protección de visualizaciones (los cuales deberán, en ese caso, completar la documentación en el sentido descrito en el Título V, Capítulo 20, Sección 2ª de estas Normas Urbanísticas); así como las que se especifican en el Capítulo 2 y siguientes de este mismo Título.

4.1.20

En virtud de lo dispuesto en los art. 3 y 73 de la LS, cuando la licencia afecta a aspectos que configuren elementos fundamentales de la ciudad o altere las condiciones estéticas a las que, en virtud de estas Normas, pueda estar sometida una edificación, la Corporación podrá recabar informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que sean competentes para asesorar en materia de la que se trate. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero se relacionarán en el Acta de la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente.

4.1.21

Cuando las características de la licencia solicitada hagan suponer la eventual existencia de perjuicios o impactos

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

sustanciales sobre determinados sujetos, se hará citación personal a los interesados y/o presuntos perjudicados del acto para cuya ejecución se solicita licencia. La alegaciones que puedan presentar dichos presuntos lesionados serán tenidas en cuenta asimismo para la Corporación, y relacionadas en el Acta en la que conste el acuerdo adoptado.

Epígrafe 4. Licencias T4 (Tramitación previa ante la C.A.M.).

4.1.22

Se trata de licencias que, en virtud de la ubicación del acto que amparan, hayan de tramitarse después del procedimiento previo establecido en el art. 44.2 del RG.

Epígrafe 5. Exacciones.

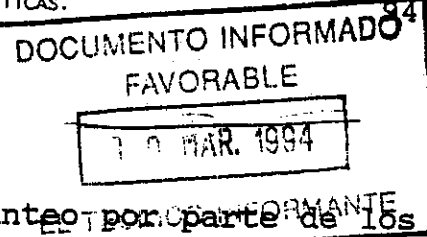
4.1.23

El Ayuntamiento procederá a la fijación de la exacciones que procedan en concepto de tasas por trámite administrativo, sin perjuicio del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras que, en su caso, se devengue.

Epígrafe 6. Inspección.

4.1.24

Para todos aquellos actos que impliquen licencias de tramitación normal o superiores, una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento con ocho días de antelación el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los Servicios Técnicos Municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.



4.1.25

Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los Servicios Técnicos Municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los quince días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo Previo, y el efecto de permiso de inicio de obras. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de la alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario del RD.

4.1.26

Si hubiere lugar, en el Acta de Replanteo Previo se relacionarán los árboles existentes, su porte y proyección y todas las características que colaboren a definir su estado actual. Se hará constar la obligatoriedad de su conservación, o en su caso, la talas parciales que el Ayuntamiento autorice. Se fijarán medidas para su protección durante las obras, las cuales habrán de ser adoptadas antes del inicio de las mismas.

A partir del momento de la firma del Acta de Replanteo Previo pueden dar comienzo las obras.

4.1.27

Volantes de control.

El Ayuntamiento podrá establecer volantes de control a cumplimentar mediante las oportunas inspecciones realizadas por los técnicos municipales en las siguientes fases de ejecución de las obras de nueva planta y/o ampliación:

- a)- Enrase de cimentación.
- b)- Techo de planta baja.
- c)- Techo de la última planta.
- d)- Finalización de la obra.

Para el Casco Histórico, y si así lo dispone el Ayuntamiento o el Plan Especial que haya de redactarse, podrá establecerse un volante de control de los materiales a emplear, previa inspección

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

de muestras de tamaño suficiente por los Servicios Técnicos Municipales y/o Comisión Local del Patrimonio Artístico.

EL TÉCNICO INFORMANTE

Epígrafe 7. Publicidad.

4.1.27

Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Estos no podrán dar comienzo hasta tanto se encuentre emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.

4.1.28

El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente la fecha de su concesión. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento solicitando la paralización de obras que estén en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

Epígrafe 8. Caducidad y renovación de la licencia.

4.1.29

Las licencias poseen un período de vigencia de seis meses, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística, evacuada por la CAM. La renovación de una licencia se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) siempre que no se modifiquen sus características.

4.1.30

La licencia entra en vigor en la fecha posterior a la firma del Acta de Replanteo Previo a la que se refiere el epígrafe 6 de esta Sección, a efectos del cómputo de su vigencia.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley citada en el art. anterior,

96

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

3 MAR 1994

las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiere comenzado dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar, por causa justificada y en su caso, la prórroga de aquellas, por una sola vez, por causa justificada y por otros seis meses.

Igualmente quedarán caducadas las licencias de obras si, habiendo comenzado las mismas, fueren interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar su prórroga, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses; o si, en el plazo de seis meses, no se hubiera realizado, como mínimo, una parte de obra que corresponda al 15% de la misma, medida sobre el presupuesto aprobado por la Corporación Municipal; o si en los quince meses contados a partir de la concesión de la licencia no se hubiera realizado el 50% de la obra; o si no se hubiese terminado esta en el plazo de treinta meses. Los plazos quedarán prorrogados en el supuesto de que se produzcan paralizaciones de las obras por mandato u orden judicial.

La caducidad de las licencias, una vez cumplidos los plazos indicados, será expresa, mediante la incoación del oportuno expediente de caducidad.

4.1.31

Las licencias de obra caducan asimismo por incumplimiento de los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, cuando sea patente la imposibilidad de terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas. De no contar con prórroga anterior, y habiéndose alcanzado la fase de coronación o cerramiento (si dicha fase fuere característica del tipo de obra en ejecución), podrá solicitarse una prórroga definitiva por plazo adecuado, no superior a seis meses.

4.1.32

Caducan también las licencias presuntas por el transcurso del plazo de seis meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso al que se ha aludido en artículos precedentes.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

MAR. 1994

4.1.33

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes

4.1.34

Se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, y hasta tanto los Servicios Técnicos Municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Sin perjuicio de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.

4.1.35

Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas previstas en el art. siguiente.

4.1.36

Para las obras ejecutadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 29 a 33 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

SECCION 3. PROCEDIMIENTO

4.1.37

Con independencia de las formas de tramitación de las licencias, se establecen modalidades en cuanto a la naturaleza de las mismas, según la definición que para cada zona se determina en la documentación gráfica y de acuerdo con las definiciones de los artículos siguientes.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

30 MAR. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

Epígrafe 1. Zonas de aplicación directa (I).

4.1.38

En las zonas de Suelo Urbano grafiadas en planos bajo esta modalidad, basta aplicar las especificaciones de la normativa urbanística para obtener la licencia de obras correspondiente, siempre de acuerdo con la forma de tramitación y categoría de licencia que le sea de aplicación.

Epígrafe 2. Zonas con ordenanza gráfica vinculante (II)

4.1.39

En las zonas de Suelo Urbano grafiadas en planos bajo esta modalidad, será necesario ceñirse a la volumetría que se incluye en las especificaciones gráficas del Plan para dicha zona, no admitiéndose otras variaciones dimensionales que aquellas que razonablemente se deriven del cambio de escala, y sin que las mismas puedan afectar al aprovechamiento fijado ni a la geometría de los espacios públicos.

Epígrafe 3. Zonas con propuesta de trazado. (III).

4.1.40

En las zonas grafiadas en planos bajo esta modalidad, las especificaciones gráficas son solo orientativas, por lo que podrán ser alteradas siempre que se mantengan sus características básicas (conexiones, jerarquías), que son las definidas en las fichas particulares adjuntas para cada zona afecta a esta modalidad. El solicitante fundamentará su cambio aportando cuanta documentación estime necesaria para apoyar la modificación de la volumetría, tramitando -tanto si aquella se modifica como si se mantiene- el correspondiente Estudio de Detalle. La tramitación será, en este caso, tipo T3, para cualquiera de los actos sometidos a licencia.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

anteriores (IV).

EL TÉCNICO INFORMANTE

Epígrafe 4. Zonas de remisión a ordenaciones anteriores (IV).

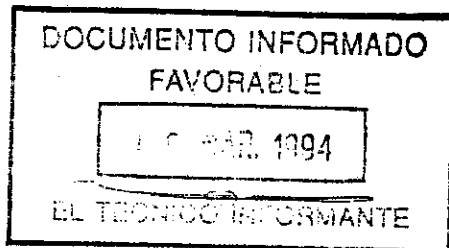
4.1.41

Las zonas grafiadas en planos bajo esta modalidad se encuentran incluidas en ámbitos que poseen una figura de planeamiento en grado de ejecución; en ellas será preciso cumplir las especificaciones tanto del documento que las formula como de esta normativa, en todo lo que no contradiga a aquel.

Epígrafe 5. Ámbitos urbanos remitidos a planeamiento a desarrollar (V).

4.1.42

En las zonas grafiadas en planos bajo esta modalidad, será necesaria la presentación y tramitación de los documentos urbanísticos del rango que corresponda, con anterioridad a la solicitud de la licencia. No se establecen otras limitaciones a la volumetría que la que se desprenda de la aplicación de las Claves correspondientes (cuando estas sean de aplicación obligatoria), con independencia del cumplimiento de las especificaciones estéticas que se incluyen en el Título V. En estos casos, conjuntamente con el código, se grafía en planos el símbolo apropiado para establecer la concordancia entre la documentación gráfica y las fichas de condiciones particulares de los ámbitos, que se incluyen anejas a estas Normas Urbanísticas. En los ámbitos codificados con esta modalidad que se encuentran consolidados en el momento de la aprobación de este P.G.O.U., y cuya renovación no está contemplada en el mismo, la documentación gráfica no hace referencia al instrumento de planeamiento que, eventualmente, hubiera de amparar la supuesta renovación; el cual sería determinado, en su momento, por los Servicios Técnicos Municipales.



CAPITULO 2. LICENCIAS EN SUELO URBANO

SECCION 1. PARCELACIONES

Epígrafe 1. Requisitos.

4.2.1

Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de subdivisión de parcelas que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.

4.2.2

La licencia de parcelación urbanística podrá concederse simultáneamente con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y/o con los de aprobación definitiva de los Planes que incluyan planos parcelarios con la configuración de las parcelas. En estos supuestos, no obstante, la licencia de parcelación se formalizará individualizadamente junto con la Cédula Urbanística de cada unidad predial resultante.

4.2.3

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística, y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable. En este sentido, será necesario que la parcelación no de como resultado parcelas inferiores a la mínima de la zona en la que esté enclavada.

4.2.4

A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los art. 95-2 y 96-3 de la LS, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

16 MAR 1984
EL TECNICO INFORMANTE

Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos, se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

Epígrafe 2. Documentación.

4.2.5

Las licencias de parcelacion se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a)- Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.
- b)- Planos de estado actual a escala mínima 1/1000, en el que se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes, y los usos de los terrenos.
- c)- Planos de parcelación, a escala mínima 1/1000, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.
- d)- Propuesta de Cédula Urbanística de cada parcela resultante.

Epígrafe 3. Tramitación.

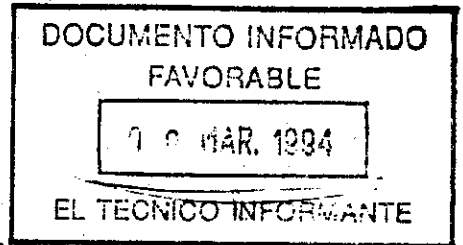
4.2.6

Se otorgará licencia tipo T2 (Tramitación normal) a las solicitudes de parcelaciones en Suelo Urbano.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.2.7

La licencia de parcelación en Suelo Urbano tendrá vigencia indefinida.



SECCION 2. DERRIBOS.

Epígrafe 1. Requisitos.

4.2.8

Será necesario, para poder conceder una licencia de derribo, que venga acompañado del proyecto básico que lo sustituya, salvo en caso de ruina inminente.

Si se pretende derribar un edificio catalogado, será necesario que se haya obtenido la declaración de ruina del edificio de acuerdo con el procedimiento especificado en estas Normas.

4.2.9

Una vez obtenida la declaración de ruina, si se encuentra en zona sometida a protección ambiental, será requisito para obtener la licencia de derribo asegurar suficientemente ante el Ayuntamiento, mediante el levantamiento de un Acta, el compromiso de reposición de los elementos ornamentales recuperables, los cuales serán relacionados en el Acta. En estos casos, el proyecto de obra nueva deberá justificar claramente la reutilización de los susodichos elementos, que habrán de quedar almacenados en lugar seguro e inspeccionable por el Ayuntamiento.

Los derribos se realizarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle si no se dispone de un sistema de contenedores móviles. La Dirección Facultativa será responsable de los daños que se originen por su falta de precaución. Este horario podrá ser modificado previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, a petición del propietario y con el Vº Bº de su Dirección Facultativa, cuando por razones del alejamiento del centro de la población u otras causas

FAVORABLE

7 MAR. 1994

justificadas se pueda alterar la aplicación estricta del horario señalado. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias. La utilización de explosivos requerirá autorización específica del Ayuntamiento.

Epígrafe 2. Documentación.

4.2.10

La licencia de derribo se concederá en base a la aportación de la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la demolición y que será, como mínimo, la siguiente:

- a)- Proyecto de derribo, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.
- b)- Proyecto básico de obra nueva, visado por el Colegio Oficial que corresponda.
- c)- Acta de acopio de los elementos ornamentales recuperables, en el caso de que el edificio a derribar se encuentre en una zona protegida en la que las Normas exijan su reposición, si los hubiere.
- d)- Fotodocumentación del edificio a derribar.
- e)- Cuando se trate de demolición de un elemento que goce de protección individualizada para el que se haya obtenido declaración de ruina con compromiso de recuperación, reedificación o acondicionamiento, se añadirá la documentación correspondiente según lo dispuesto en el título V, Capítulo 20, Sección 3, de estas Normas Urbanísticas.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.2.11

Si el edificio estuviera catalogado, se otorgará licencia de obra tipo T2 (tramitación normal) para el derribo, y tipo T3 (tramitación especial) para la obra nueva. Si el edificio no

104
10 MAR. 1994

estuviera catalogado, se otorgará licencia tipo T2 para la obra nueva, siempre y cuando se hubiera presentado un proyecto de ejecución.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.2.12

La vigencia de una licencia de derribo será de seis meses hasta el inicio del mismo, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

SECCION 3. VACIADOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Epígrafe 1. Requisitos.

4.2.13

Para la concesión de una licencia de este tipo es preciso que la parcela esté libre de edificaciones excepto de aquellas que se vayan a mantener; no contravenga el resto de la normativa del Plan, y tenga la condición de solar conforme a lo previsto en el art. 82 de la LS.

Epígrafe 2. Documentación.

4.2.14

Se requieren los siguientes documentos:

- a)- Plano con la alineación oficial de solar o, en su defecto, fotocopia del Plano Catastral.
- b)- Proyecto de ejecución visado por el Colegio Oficial correspondiente a técnicos autorizados legalmente para dirigir esta clase de obras.
- c)- Si está incluido en algún área de protección arqueológica, informe arqueológico negativo, según lo dispuesto en el Título V, Capítulo 19, de estas Normas Urbanísticas.

FAVORABLE

9 9 MAR. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

Epígrafe 3. Tramitación.

4.2.15

Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal).

Epígrafe 4. Vigencia.

4.2.16

La licencia tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio de las obras, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

SECCION 4. APEOS.

Epígrafe 1. Requisitos.

4.2.17

Si se trata de apeos derivados de la ejecución de obras necesarias pero no causadas por patología en la edificación, los mismos requisitos que para obras de reforma (Sección 9). Si se trata de apeos necesarios para asegurar fallas estructurales de súbita aparición, se estará a lo dispuesto en el art. siguiente.

4.2.18

Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el

09 MAR. 1994

Código Civil.

Si se trata de un derribo o vaciado importante el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la Dirección Facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a los Servicios Técnicos Municipales correspondientes 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 Arquitecto Municipal exigirá, a quien corresponda, que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

Epígrafe 2. Documentación.

4.2.19

En cualquier caso, se exigirá proyecto firmado por técnico legalmente capacitado para este tipo de obras, y visado por el Colegio Oficial que proceda.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.2.20

Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal).

Epígrafe 4. Vigencia.

4.2.21

La licencia de una obra de apeo tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio de la misma, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

00 MAR. 1994

EL TÉCNICO INFORMANTE

SECCION 5. VALLADOS

Epigrafe 1. Requisitos.

4.2.22

Podrá solicitarse licencia de vallado para ejecutar este tipo de obra en un solar, tanto en el caso de irse a realizar inmediatamente una obra nueva como en el caso de que se trate simplemente de un vallado indefinido, en tanto se construye la obra principal.

4.2.23

En cualquier caso, 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 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial.

En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,8 metros de ancho para peatones.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la 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. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

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

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, ~~podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.~~

EL TÉCNICO INFORMANTE

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.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra; por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estas estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la vía pública.

Epígrafe 2. Documentación.

4.2.24

Será necesario presentar un presupuesto de la valla y un croquis de su situación y sistema constructivo. El Ayuntamiento podrá exigir la construcción de vallas normalizadas, de acuerdo con el diseño que faciliten los Servicios Técnicos Municipales.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.2.25

Procede la tramitación de licencia tipo T1 (abreviada).

Epígrafe 4. Vigencia.

4.2.26

La licencia de vallado tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio del mismo si se refiere a un solar sobre el que no se

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

09 MAR 1994

prevean obras inmediatas; y una vigencia igual a la de la licencia que ampare la obra que se trata de proteger en todos los demás casos, si la licencia de vallado se hubiere tramitado independientemente de aquella.

SECCION 6. OBRA NUEVA EN AREAS DE REPARTO NO COINCIDENTES CON UE

Epígrafe 1. Requisitos.

4.2.27

Será necesario para optar a la licencia de obra nueva que el terreno tenga la condición de solar, o cumpla con las condiciones previstas en los art. 40 y 41 del RG. La concesión de licencias de este tipo, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a)- Existir licencia de parcelación o, si esta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.
- b)- Hallarse formalizadas las cesiones urbanísticas asignadas por el planeamiento al Area de Reparto a que, en su caso, pertenezca el solar, o, si se actúa por reparcelación económica, tener satisfecho el saldo que corresponda a la parcela en la cuenta de liquidación.
- c)- Contar el AR con los servicios de luz, agua, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de actuación exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas Urbanísticas.
- d)- Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes actuaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

09 MAR. 1994

4.2.28

Asimismo, será necesario que no exista ningún solar colindante que sea inedificable. En este caso, el Ayuntamiento habrá de adoptar la decisión que proceda según lo expuesto en los arts. 3.2.42 y siguientes de estas Normas y en los art. 40 y 41 del RG.

Epígrafe 2. Documentación.

4.2.29

Se exigirá la siguiente documentación:

- a)- Proyecto básico, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
Este tipo de documento no es válido para la obtención del permiso de inicio de las obras, por lo que, en el plazo de tres meses contados a partir de la concesión de la licencia, se habrá de presentar el correspondiente proyecto de ejecución.
- b)- Autorización de apertura si fuera procedente, de acuerdo con lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.
- c)- En cualquier caso, y para aquellos usos conocidos distintos del residencial, explicación clara de su índole, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.
- d)- Cuando la licencia se refiera a un edificio comprendido en ámbitos especiales (casco histórico, áreas de interés arqueológico, Planes Especiales), será necesario asimismo presentar la documentación específica justificativa de haber dado cumplimiento a las determinaciones del Plan para dichas áreas, de acuerdo con lo dispuesto al respecto en el Título V de estas Normas.
- e)- Documentación acreditativa de haber formalizado la cesión a favor del Ayuntamiento, si así correspondiere, del 15% del Aprovechamiento Tipo correspondiente al AR, así como de las operaciones derivadas de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que eventualmente hubiera que realizar en cumplimiento de las disposiciones de este P.GOU y de la LRRU; todo

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE02 MAR 1994
que regule el
Registro Municipal de
EL TECNICO Municipal de

mediante el procedimiento administrativo que regule el Ayuntamiento en el momento de crear el Registro Municipal de Transferencias Urbanísticas.

f)- En todos los casos se adjuntará a la documentación un calendario de ejecución de las obras.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.2.30

Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal). La tramitación será T3 (especial) si, a juicio del Ayuntamiento, las actividades declaradas pudieran irrogar perjuicios a terceros, con independencia de los plazos reglamentarios fijados para la decisión municipal, y del régimen de subrogaciones vigente.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.2.31

La vigencia de una licencia de obras de nueva planta será de seis meses hasta el inicio de las obras, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

SECCION 7. URBANIZACION

Epígrafe 1. Requisitos.

4.2.32

Las obras incluidas en un Proyecto de Urbanización no precisan licencia, la cual se entiende concedida con el acuerdo de aprobación definitiva de aquél, siempre que se abonen las tasas correspondientes y sin perjuicio de que pueda condicionarse el inicio de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaran pendientes.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLEMAR. 1981
EL TÉCNICO INFORMANTE

4.2.33

Cuando las características del ámbito de actuación así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá redactar de oficio el Proyecto de Urbanización para asegurar la necesaria coherencia entre la urbanización circundante y la de dicho ámbito. En todo caso, será necesario respetar rigurosamente las calidades de la urbanización que se establezcan por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

Epígrafe 2. Documentación.

4.2.34

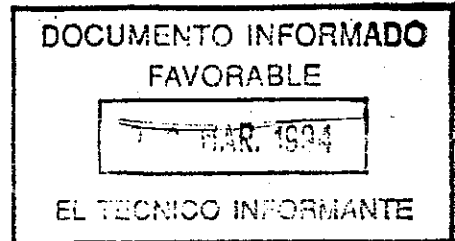
Deberá presentarse la siguiente documentación:

- a)- Proyecto de Urbanización, suscrito por técnico legalmente facultado para este tipo de proyecto y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Deberá venir desglosado por capítulos independientes para cada clase de obra o servicio.
- b)- Fianza que garantice la correcta terminación de las obras a realizar, en la cuantía que disponga el Ayuntamiento, constituida en cualesquiera de las formas admitidas por la legislación local o por las que dicte el Ayuntamiento.
- c)- Compromiso escrito, por parte del promotor, de realizar a su cargo las pruebas o ensayos técnicos que se estimen convenientes.
- d)- Si la zona a urbanizar se encontrase incluida en algún área de interés arqueológico, se aportará informe arqueológico negativo, o se garantizará el cumplimiento de las condiciones del mismo.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.2.35

Los Proyectos de Urbanización se aprobarán por los Ayuntamientos, debiendo estarse a lo dispuesto por el art. 6 del Real Decreto Ley de 16 de octubre de 1981.



Epígrafe 4. Vigencia.

4.2.36

La vigencia de una licencia de urbanización será de seis meses hasta el inicio de las obras, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

SECCION 8. OBRA NUEVA EN AREAS DE REPARTO COINCIDENTES CON UE

Epígrafe 1. Requisitos.

4.2.37

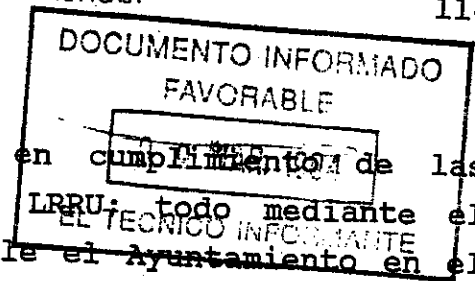
Será necesario para poder obtener licencia de obra nueva en este tipo de AR, que previamente la urbanización de las mismas cumpla con lo dispuesto en el artº 41 del RG. Asimismo, deberán haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, fijadas en el Plan o Estudio correspondiente.

Epígrafe 2. Documentación.

4.2.38

Se presentará la siguiente documentación:

- a)- Proyecto de ejecución suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b)- La suficiente documentación que se considere necesaria para demostrar con claridad que se cumple con la disposición volumétrica prevista, en su caso, en este PGOU para los edificios de la Unidad de Ejecución correspondiente.
- c)- Si la Unidad de Ejecución se encontrare incluida en algún área de interés arqueológico, se aportará el informe arqueológico negativo, y si este es positivo, se justificará el cumplimiento de las condiciones del mismo.
- d)- Documentación acreditativa de haber formalizado la cesión, a favor del Ayuntamiento, del 15% del Aprovechamiento Tipo correspondiente al AR, así como de las operaciones derivadas de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que



eventualmente hubiera que realizar en cumplimiento de las disposiciones de este P.GOU y de la LRRU: todo mediante el procedimiento administrativo que regule el Ayuntamiento en el momento de crear el Registro Municipal de Transferencias Urbanísticas.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.2.39

Las licencias de obra nueva en este tipo de AR serán del tipo T2 (normal) salvo si se refieren a áreas dotadas de algún tipo de protección, en cuyo caso serán del tipo T3 (especial). Si se presentan los proyectos a trámite simultáneamente con el Proyecto de Urbanización, la validez de la licencia queda condicionada al cumplimiento previo de lo previsto en el Epígrafe dedicado a ese tipo de proyectos.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.2.40

La vigencia de la licencia será de seis meses hasta el inicio las obras, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

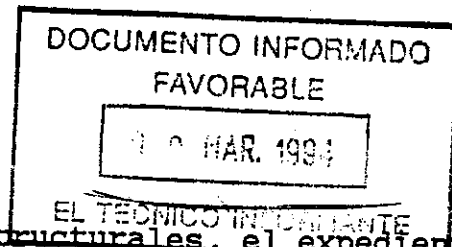
SECCION 9. REFORMAS EN EDIFICIOS NO CATALOGADOS

Epígrafe 1. Requisitos.

4.2.41

Las reformas en edificios no catalogados serán autorizadas sin requisitos previos, siempre que no supongan una alteración del volumen edificado o un cambio de uso para el cual sea necesario obtener autorización de apertura.

Epígrafe 2. Documentación.



4.2.42

Si la reforma no afecta a elementos estructurales, el expediente aportará planos con el grafismo necesario para distinguir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen. Asimismo, se adjuntará un presupuesto de las obras.

4.2.43

Si la reforma afecta a elementos estructurales, se presentará proyecto suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se recoja la información expuesta en el artículo anterior.

4.2.44

Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por el Plan, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para la obra nueva.

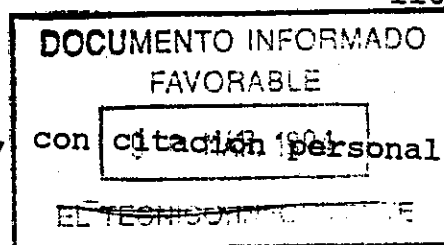
4.2.45

Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y si procediera, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales. En cualquier caso, la alteración de uso vendrá claramente expuesta en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.2.46

Procede tramitación T1 (abreviada) si la obra afecta exclusivamente a elementos interiores no estructurales del edificio. Se realizará tramitación T2 (normal) si no hay alteración de uso o éste no supusiera incidencia en terceras personas, pero se afectasen los elementos estructurales del edificio. Si además se propusiese un cambio de uso, la



tramitación será del tipo T3 (especial), a los eventuales perjudicados.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.2.47

La vigencia de una licencia para obra de reforma será de seis meses hasta el inicio de las obras, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

SECCION 10. REFORMA Y/O OBRA NUEVA EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Epígrafe 1. Requisitos.

4.2.48

Se estará a los necesarios para reformas en edificios no catalogados, expuestos en la sección anterior, más los específicos en función de la categoría de catalogación en la que estén incluidos.

4.2.49

Para los edificios con protección, y en tanto se desarrolle, en su caso, el planeamiento especial que detalle estos extremos, se autorizarán las obras que, en función de los diferentes grados de protección, se definen en el Título V, Capítulo 20, de estas Normas Urbanísticas.

Epígrafe 2. Documentación.

4.2.50

Será exigible la correspondiente a reforma o a obra nueva, según el caso, siendo necesaria en todo caso la elaboración del proyecto por un arquitecto, y visado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. Además, se exigirá la presentación de

DOCUMENTO INFORMANTE 117
FAVORABLE

9 9 MAR. 1984

EL TECNICO INFORMANTE
ELLESA

fotodocumentación en color por cuadruplicado y en tamaño mínimo 13x18 cm de los elementos afectados, sean éstos interiores o exteriores, en la que pueda observarse con total claridad la situación y estado actual de los elementos que se pretende reformar; así como la superposición de plantas, alzados y secciones proyectadas sobre las existentes.

En el caso de obras que afecten al aspecto exterior del edificio, la documentación habrá de completarse con los alzados de la manzana en la que se encuentra el edificio, en su situación actual y propuesta, a escala y con técnica de representación apropiada para comprender el impacto que la reforma u obra nueva vayan a causar en el entorno.

Asimismo, y en función de los diferentes grados de protección del edificio, en el Capítulo 20 del Título V de estas Normas Urbanísticas se detalla la documentación complementaria que es necesario aportar en cada caso, según se trate de una obra de consolidación, recuperación, acondicionamiento, reestructuración, ampliación o demolición.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.2.51

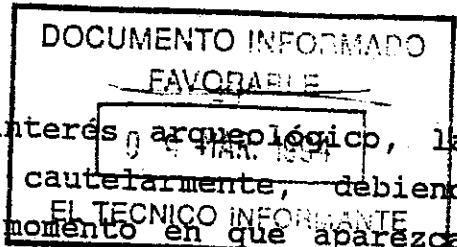
Procederá, para cualquiera de los casos, tramitación T3 (Especial). La misma será realizada a través del Ayuntamiento, el cual, en ausencia de planeamiento especial consolidado, enviará el expediente a la Comisión Local de Patrimonio u organismo competente.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.2.52

Para las obras de referencia, la vigencia de la licencia será de seis meses, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

4.2.53



Cuando se produjeran hallazgos de interés arqueológico, las licencias otorgadas se suspenderán cauteramente, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios. En tal caso, la suspensión se mantendrá en tanto se resuelve el expediente, el cual puede conducir a un levantamiento de la suspensión o a una renovación de la licencia (art. 16 del Reglamento de Servicios).

El solicitante tendrá derecho a ser reintegrado de las tasas abonadas por licencia, en cantidad proporcional al tiempo que reste para su caducidad, contado desde el momento de la paralización de las obras. Si, con motivo de los mencionados hallazgos, se estimase la necesidad de modificar -y aún suprimir- la construcción iniciada, el propietario será reintegrado de la totalidad de las tasas abonadas, con independencia de los demás derechos indemnización que en justicia pudieran corresponder.

SECCION 11. REFORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Epígrafe 1. Requisitos.

4.2.54

De acuerdo con el artículo 60.1 de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de ordenación", por encontrarse incluidos en alguna de las situaciones siguientes:

- a)- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- b)- Los que, en mas de un 50% de su volumen o superficie, estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas Urbanísticas, con los de equipamiento asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o por sus instrumentos de desarrollo.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

c)- Los que, independientemente de las limitaciones anteriores, rebasen otras condiciones de edificación tales como altura, edificabilidad u ocupaciones máximas asignadas por el PGOU.

4.2.55

La condición de edificio fuera de ordenación no es aplicable a los edificios catalogados o protegidos, o incluidos en áreas remitidas al planeamiento especial, en tanto que estos instrumentos de desarrollo del PGOU establecen las determinaciones aplicables a dichos edificios.

4.2.56

No se considerarán fuera de ordenación los edificios que tengan menos altura que la señalada como máxima, en condiciones normales, en la Clave de la zona respectiva, o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance la superficie o frente mínimo exigido, siempre y cuando dichas construcciones no estén incluidas en los conceptos que definen la edificación inadecuada en el art. 5.5 c del Reglamento de Edificación Forzosa. A estas edificaciones:

- a)- No les será aplicable el régimen del Registro Municipal de Solares previsto en el art. 153.3 de la LS.
- b)- No se les considera que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición, a efectos del art. 183.2-c de la LS.

4.2.57

El que enajenare terrenos no susceptibles, según el Plan, de ser edificados, o instalaciones o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación. En general, para la enajenación de terrenos se estará a lo previsto en el art. 62 de la LS.

4.2.58

De acuerdo con el art. 60.2 de la LS, en los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

1.º MAYO 1994

EL TÉCNICO INFORMANTE

realizarse obras de consolidación, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

a)- Se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20 por ciento de la totalidad.

Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta, y cualquier otro de análogas funciones.

b)- Se considerarán obras de aumento de volumen, aquellas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10% del existente en el momento de la aprobación del Plan.

c)- Se considerarán obras de modernización aquellas cuyo importe, de acuerdo con los precios mínimos admitidos por el COAM, superen el 100 por cien del valor actual de inmueble.

d)- No producirá, por sí sola, el incremento del valor de expropiación, la realización de obras en edificios o instalaciones fuera de ordenación, a no ser que esté prevista su expropiación en un plazo superior a 15 años contados desde la fecha en que se prevea realizar las obras, o que la calificación como fuera de ordenación del edificio esté motivada en razón de que su alineación exterior sobrepase la oficial establecida en este Plan.

4.2.59

Toda obra de reforma en edificios considerados fuera de ordenación, deberá servir para armonizar con este Plan las partes, servicios e instalaciones afectadas, y por consiguiente no se autorizarán aquellas que conserven las antiguas características disconformes, sin adaptarlas en proporción a la magnitud de las obras.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

09 MAR. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

Epígrafe 2. Documentación.

4.2.60

Además de lo exigible para los expedientes de obra nueva, se aportará compromiso notarial suscrito por el propietario, en el que se exprese la renuncia del mismo a reclamar el valor de la expropiación con arreglo a las mejoras introducidas, si por cualquier motivo esta hubiera de producirse en el futuro. Este compromiso habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será obligatorio aportar certificado de inscripción en el mismo dicho documento para optar a la concesión de licencia.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.2.61

La tramitación será igual a la que proceda, para su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en los epígrafes precedentes.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.2.62

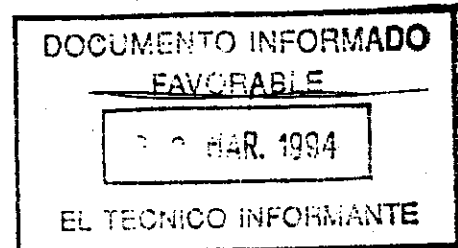
La vigencia será igual a la que proceda, para su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en los epígrafes anteriores.

SECCION 12. PRIMERA OCUPACION

Epígrafe 1. Requisitos.

4.2.63

Se requerirá licencia de primera ocupación para autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, aún cuando estuvieren exentas de satisfacer los derechos correspondientes.



Epígrafe 2. Documentación.

4.2.64

Además de la documentación que por otros motivos sea exigible, de acuerdo con las ordenanzas municipales en vigor, se presentará la siguiente:

- a)- En los casos de uso residencial, cédula de habitabilidad, u otros instrumentos calificadores que pudieran, en su caso, proceder en razón del uso mencionado.
- e)- Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes en razón del uso o actividad de que se trate.
- f)- Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan con motivo de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables, cuando no constasen previamente.
- g)- Documentación de las Compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- h)- Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente a las de edificación.
- i)- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

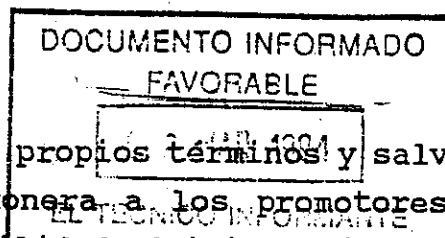
Epígrafe 3. Tramitación.

4.2.65

Será del tipo T2 (normal). La licencia de primera ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, y el plazo para su concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de la licencia de primera ocupación por transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento, y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

4.2.66

La licencia de primera ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los promotores, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de la común de naturaleza civil o penal que le sea propia.



4.2.67

La ocupación de un edificio o instalación carente de licencia de primera ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la posterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la eventual clausura de la instalación o edificio afectados.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.2.68

La vigencia de una licencia de primera ocupación es indefinida.

SECCION 13. APERTURA

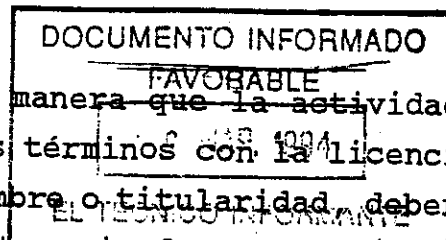
Epígrafe 1. Requisitos.

4.2.69

Requieren este tipo de licencia todas las actividades que pretendan realizarse en el término municipal y que, en razón de su naturaleza, estén incluidas entre las previstas en estas Normas Urbanísticas, ya sean de nueva implantación, ampliación o modificación de las preexistentes.

Los titulares de las actividades están obligados a solicitar esta licencia, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o

medidas correctoras aplicadas, de tal manera que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los casos de cambio de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.



4.2.70

La concesión de licencia de apertura está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, así como de la reglamentación técnica que le sea de aplicación, en especial el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4.2.71

Para la obtención de una licencia de apertura se estará a lo dispuesto para cada caso por los Servicios Técnicos Municipales, por el Reglamento mencionado en el artº anterior, así como por lo previsto en el artº 22 del Reglamento de Servicios.

4.2.72

En los inmuebles considerados fuera de ordenación solo se permitirá el cambio de uso a actividades compatibles con los de la Clave de la zona, y en las condiciones que fije el Ayuntamiento.

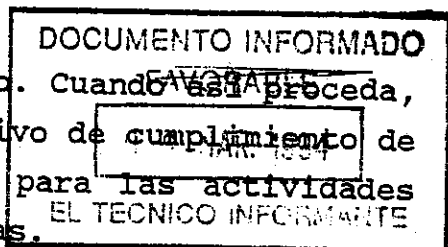
Epígrafe 2. Documentación.

4.2.73

Además de la documentación que por otros motivos sea exigible, de acuerdo con las ordenanzas municipales en vigor, siempre que fuere necesario a juicio de los Servicios Técnicos Municipales se presentará la siguiente:

a)- Un Proyecto Técnico en el que se detalle la actividad, sus características, proceso de fabricación, materiales que han de almacenarse, tratarse, etc., y garantías de seguridad, si fuese

necesario, que el peticionario ha previsto. Cuando ~~esta~~ preceda, su Memoria contendrá un Anexo justificativo de cumplimiento de los niveles de impacto que se establece para las actividades industriales en el Título V de estas Normas.



b)- Presupuesto de la instalación, con valoración de la maquinaria y/o utensilios a instalar.

c)- Certificación final de obras, cuando la naturaleza de la actuación haya requerido dirección técnico-facultativa.

4.2.74

Cuando sea previsible que la actividad pueda irrogar molestias a terceros, el Ayuntamiento recabará información de los vecinos circundantes situados en un área que será delimitada por los Servicios Técnicos Municipales en razón de la naturaleza del uso previsto.

4.2.75

La misma documentación será exigible cuando se modifique el uso o proceso de fabricación amparado por la primera licencia.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.2.76

Será del tipo T2 (normal) para las actividades inocuas, y del tipo T3 (especial) para aquellas que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, pudieran irrogar molestias a terceros o la naturaleza de la actividad así lo aconsejare.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.2.77

La vigencia de una licencia de apertura es indefinida. No obstante, las licencias que a los tres meses de su concesión no hayan sido utilizadas, y las de aquellos locales que permanezcan cerrados al menos seis meses, caducan automáticamente. El Ayuntamiento podrá conceder prórroga por un período igual al

descrito para cada caso, si así lo solicita
 interesado aduciendo justificación suficiente
 para el no funcionamiento de la actividad.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
 por escrito el
 10 MAR. 1994
 EL TECNICO INFORMANTE

CAPITULO 3. LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

PROGRAMADO

MAR. 1984

EL TECNICO INFORMANTE

SECCION UNICA

4.3.1

Previa a la obtención de licencia en SUP, será necesaria la redacción y ejecución del planeamiento parcial hasta que el terreno alcance la condición de solar, permitiéndose no obstante la edificación y urbanización simultáneas con arreglo a lo dispuesto en el art. 42 del RG.

Quedan por tanto prohibidas las licencias que amparen operaciones de volumen a cuenta.

4.3.2

Como excepción a lo expuesto en el artículo anterior, se admitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación en los siguientes casos:

- a)- Edificios que el Plan declare fuera de ordenación, pero para los que las condiciones particulares del Plan Parcial establezcan un plazo de permanencia igual o superior a los quince años. En este caso, regirán las condiciones expuestas en la Sección del Capítulo anterior para las obras de reforma.
- b)- Edificios compatibles con el desarrollo del planeamiento parcial tal y como el mismo se prevé desde este Plan General. Únicamente se autorizarán obras de reforma, sujetas a lo dispuesto en la Sección del Capítulo anterior, dedicada a este tipo de obras.
- c)- Obras provisionales, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

CAPITULO 4. LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
09 MAR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

SECCION UNICA

Epígrafe 1. Requisitos.

4.4.1

Las licencias en SUNP se concederán exclusivamente para los casos previstos en el art. 85.2 de la LS.

Epígrafe 2. Documentación

4.4.2

La que, en cualquier caso, le corresponda en función del tipo de obra de la que se trate, dentro de las autorizadas por el artículo anteriormente mencionado. Para ello se remitirá a la sección correspondiente del Capítulo 3 de este mismo título.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.4.3

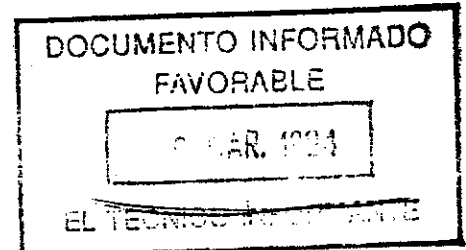
Será del tipo T2 (normal) cuando se refiera a construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y que se ajusten en su caso a los planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

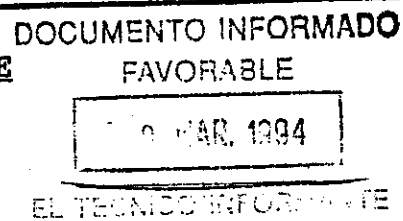
4.4.4

Será del tipo T4 (tramitación previa ante la C.A.M.) cuando se trate de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. En este caso, se estará a lo dispuesto para las licencias en Suelo No Urbanizable.

Epígrafe 4. Vigencia.**4.4.5**

La que, en cualquier caso le corresponde en función del tipo de obra de la que se trate dentro de las autorizadas por el artículo 85.2 de la LS. Para ello, remitirse a la sección correspondiente del Capítulo 3 de este mismo Título.



CAPITULO 5. LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCION PRIMERA: PROCEDIMIENTO

4.5.1

El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en Suelo No Urbanizable siguiendo el procedimiento establecido legalmente para su tramitación, en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes o normas de la Consejería de Agricultura, Agencia del Medio Ambiente y calificación del SNU hecha por este PGOU, así como cuando el objeto de la licencia sean construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. En estos casos, será preceptivo el informe de la CAM.

En el caso de edificios existentes en SNU para los que pudiera proceder la aplicación del régimen de Fuera de Ordenación, regirán las condiciones expuestas para este tipo de edificios en Suelo Urbano.

4.5.2

Si se tratase del otorgamiento por el Ayuntamiento de licencias en Suelo No Urbanizable a instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social, así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar que no formen núcleo de población, previamente a la concesión de la licencia deberá obtenerse la aprobación definitiva otorgada por la CAM, mediante el procedimiento que recoge el art. 43.3 de la LS y 44.2 del RG.

4.5.3

El procedimiento a seguir será el siguiente:

- a)- Se iniciará el expediente mediante petición del interesado, haciéndose constar los siguientes extremos:
- Nombre, apellidos y domicilio.
 - Emplazamiento y extensión de la finca en la que se pretende

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

REFERIDO

EL TECNICO INFORMANTE

construir, reflejados en un plano de situación catastral, y acompañado de las escrituras de propiedad para la justificación de que no se forma núcleo de población en el plano, se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en un radio mínimo de 500 metros.

- Características de las obras que se pretenden realizar, adjuntando memoria suficiente para la correcta definición de las mismas.

- Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o Interés Social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

b)- El Ayuntamiento informará la petición, atendiendo fundamentalmente a las determinaciones que para el SNU se prevén en este PGOU.

c)- Posteriormente, se elevará el expediente a la CAM, la cual informará según proceda, sometiénolo a información pública durante quince días.

d)- En caso de acuerdo favorable, el interesado completará la documentación relativa a la petición de licencia de obras, que tramitará ante el Ayuntamiento para su resolución definitiva.

SECCION SEGUNDA. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y PROSPECTIVAS

Epígrafe 1. Requisitos.

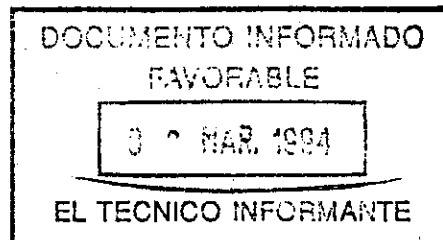
4.5.4

Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa autorización municipal, sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otras entidades u organismos, la cual no prejuzgará la obtención de la licencia municipal.

4.5.5

No se concederán licencias de este tipo sobre suelo clasificado como Urbano, Urbanizable, No Urbanizable protegido y No Urbanizable sin protección que se sitúe a menos de 500 metros de cualesquiera de las clases de suelo anteriormente enunciadas.

Epígrafe 2. Documentación.



4.5.6

Se aportará la siguiente:

- a)- Memoria explicativa de las actividades que se pretenda desarrollar, con mención específica de los desmontes o nivelaciones previstas y de la duración propuesta de la explotación.
- b)- Exposición de las precauciones a adoptar para no alterar el medio ambiente y el paisaje.
- c)- Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno en el que se pretende realizar la actividad o, en su defecto, autorización notarial del propietario de los terrenos.
- d)- Descripción de las operaciones, con plano topográfico a escala 1:5000, grafiando los perfiles de los trabajos a realizar. Con igual detalle debe expresarse el estado en el que quedará el terreno una vez finalizados los trabajos, y las operaciones que el solicitante se compromete a realizar para integrar las áreas afectadas con el paisaje circundante.
- e)- Cuantificación numérica del volumen de los trabajos a realizar.
- f)- Garantías de carácter patrimonial que el solicitante ofrece para afianzar el cumplimiento de los compromisos derivados de la concesión de la licencia.
- g)- Si la zona se encontrare incluida en algún área de interés arqueológico, informe arqueológico negativo, o, en su caso, justificación de las medidas adoptadas en función de lo que disponga el mencionado informe.

Epígrafe 3. Tramitación.

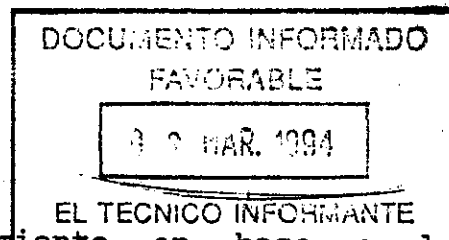
4.5.7

Procederá la tramitación T3 (especial). El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si, durante la tramitación de la misma, se produjeran quejas fundadas por parte de los particulares, derivadas de previsibles molestias o deterioro del medio ambiente.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.5.8

Será la establecida por el Ayuntamiento ~~en base a la~~ justificación razonada del solicitante referente a la duración que se solicite.



SECCION TERCERA. PARCELACIONES RUSTICAS.

Epígrafe 1. Requisitos.

4.5.9

Concepto de parcelación.

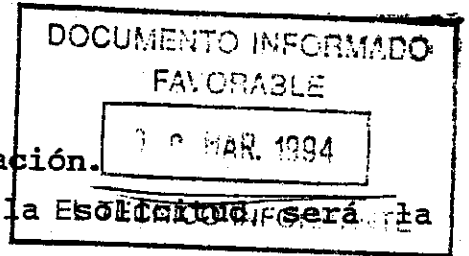
Por parcelación se entiende, a efectos de estas Normas Urbanísticas, todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el Título II, Capítulo I de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población, siendo nula de pleno derecho cualquier parcelación que infrinja lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del art. 14 de la citada Ley 4/1984.

4.5.10

Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia, deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería, e informe del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, según determina el art. 14 de la Ley 4/1984.

Epígrafe 2. Documentación.



4.5.11

Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación que deberá contener la ~~Solicitud~~ ~~de~~ ~~autorización~~ será la siguiente:

- a)- Memoria justificativa, tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determinaciones específicas de este Plan General, en donde se deberá recoger:
 - Objetivos de la parcelación.
 - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
 - De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.
- b)- Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de este PGOU.
- c)- Plano de detalle. Con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.
- d)- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Política Territorial, o la de Agricultura y Ganadería, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

MAR. 1994

EL TECNICO INEQUIVOCANTE

finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 16/84 de la Comunidad de Madrid.

4.5.12

Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del Art. 15 de la Ley 4/1.984 o de las determinaciones de esta Normativa.

4.5.13

Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fué autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

4.5.14

Protección de dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

4.5.15

Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

FEB 1994

EL TÉCNICO INFORMANTE

SECCION 4. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.**Epígrafe 1. Requisitos.**

4.5.15

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Política Territorial acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

Si se trata de una instalación de interés social, el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

Epígrafe 2. Documentación.

4.5.16

La documentación mínima que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

a)- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, así como de las específicas del presente Plan General, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

- Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

10 MAR. 1994

catastrales, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión, a escala mínima 1/500.

b)- Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior. Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

c)- Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de este P.GOU.

d)- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000 de no ser este plano el del Catastro de Rústica como documentación complementaria.

e)- Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social, se tendrán que justificar estos extremos, así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

f)- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

g)- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de estas Normas Urbanísticas.

h)- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público; si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

4.5.17

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura y Ganadería o la Política Territorial, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.5.19

Será del tipo T4. Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la Licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considera caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización requisito sin el cual la licencia será anulable.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.5.20

La vigencia de una licencia de obras de este tipo será de seis meses hasta el comienzo de las mismas, con las salvedades establecidas en el Capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

